



HOTĂRÂREA NR. 102

privind reducerea capitalului social al S.C. GOSCOM VASLUI S.A.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere:

- Referatul Primarului Municipiului Vaslui nr. 123149/ 22.06.2022,
- Raportul compartimentului de specialitate nr. 123152/ 22.06.2022,
- Raportul de evaluare a imobilului nr. 119220/ 31.05.2022,
- Rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali,
- H.C.L. Vaslui nr. 183/ 2019 privind actualizarea actului constitutiv și aprobarea capitalului social al S.C. GOSCOM VASLUI S.A.,
- Legea nr. 31/ 1990 privind societățile comerciale,
- O.U.G. nr. 109/ 2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice,
- Legea nr. 273/ 2006 privind finanțele publice locale, art. 35.

Potrivit prevederilor art. 129 alin. 2 lit. „a”, alin. 3 lit. „d”, art. 139 alin. 3 lit. „h” și art. 196 alin 1 lit. „a”, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se reduce participarea Consiliului Local al Municipiului Vaslui, la capitalul social al S.C GOSCOM VASLUI S.A., de la valoarea de **913.285 lei**, reprezentând un număr de 365.314 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei/acțiune, la **415.985 lei**, reprezentând un număr de 166.394 acțiuni, cu valoare nominală de 2,5 lei/ acțiune, prin retragerea aportului social în natura constând în imobilului din municipiul Vaslui, strada Ștefan cel Mare, bloc 317, scara A, parter, identificat și evaluat în anexa 1 la prezenta hotărâre cu valoarea de inventar de 497.300 lei, reprezentând un număr de 198.920 acțiuni cu valoare nominală de 2,5 lei.

Art. 2 Se mandatează reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Vaslui în Adunarea Generală a Acționarilor a S.C GOSCOM VASLUI S.A. să semneze Hotărârea A.G.A privind reducerea capitalului social al S.C GOSCOM VASLUI S.A. și să îndeplinească

toate formalitățile prevăzute de lege pentru înregistrarea modificărilor la Oficiul Registrului Comerțului al Județului Vaslui.

Art. 3 Se împuternicește Primarul Municipiului Vaslui, să desemneze comisia de predare- primire a bunului imobil din municipiul Vaslui, strada Ștefan cel Mare, bloc 317, scara A, parter și să semneze procesul verbal de predare-primire a bunului, care a constituit aport în natură la capitalul social al societății.

Art. 4 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează reprezentanților Consiliului Local al Municipiului Vaslui în Adunarea Generală a Acționarilor a S.C GOSCOM VASLUI S.A, conducerii S.C GOSCOM VASLUI S.A., Direcției Economice și Biroului Patrimoniu, din cadrul Primăriei Municipiului Vaslui.

Art. 5 Hotărârea intră în vigoare conform art.199, alin.1 din O.U.G. nr. 57/2019, actualizată.

Câte un exemplar se va comunica:

- Instituției Prefectului Județul Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui,
- S.C. GOSCOM VASLUI S.A.,
- Direcției Economice din cadrul Primărie Municipiului Vaslui,
- Biroului Patrimoniu din cadrul Primărie Municipiului Vaslui,
- Serviciului Administrație Publică Locală - Compartimentul Guvernanța Corporativă.

Vaslui 28.07.2022

Președinte de ședință,
Consilier,
Prof. Vîrlan Luminița Mihaela



Contrasemnează,
/ Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu



SC TEHNOCONT EXPERT SRL



Romania, Județul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod postal 730040
R.C.: J37/66/2000, CUI: RO 12859730, cod CAEN 7022, tel. 0745.005.564, 0770.361.672
fax: 0335.409.618, E-mail: office@tehnocant.ro, web site: www.tehnocant.ro
Membru Corporativ ANEVAR, GROUPAMA, AAECR, ABR, RSCERT ISO 9001, ISO 27001



RAPORT DE EVALUARE

Bunul mobil: Spațiu comercial

Adresa: Mun. Vaslui, str. Ștefan cel Mare, bloc 317, sc. A, Parter, Jud. Vaslui

Proprietar: Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI

Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI

Număr înregistrare Raport: VS_36.3_PMV / 31.05.2022

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

REPREZENTARI JUDEȚENE SC TEHNOCONT EXPERT SRL:

Alba, Argeș, Bacău, Braila, Buzău, București, Caraș-Severin, Constanța, Dambovită, Galați, Giurgiu, Ialomița, Ilfov, Iași, Neamț, Olt, Prahova, Sibiu, Teleorman, Timiș, Valcea, Vrancea, Vaslui și alte reprezentante activate temporar în celelalte județe din România





Către:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI VASLUI,
în calitate de Client și Utilizator Desemnat**

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus spre evaluare.

Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,
SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



Cuprins

SINTEZA	4
I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	5
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	6
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
1.4. IDENTIFICAREA IMOBILULUI SUPUS EVALUARII	6
1.5. MONEDA EVALUARII	7
1.6. SCOPUL EVALUARII	7
1.7. TIPUL VALORII	7
1.8. DATA EVALUĂRII	7
1.9. NATURA ȘI AMPLAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	7
1.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUATORUL	8
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	8
1.12. TIPUL RAPORTULUI ELABORAT	9
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
1.14. CONFORMITATEA CU STANDARDELE	10
II. PREZENTAREA DATELOR	11
2.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
2.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	13
2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	13
2.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	14
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
1.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII	15
1.2. DELIMITAREA PIETEI SPECIFICE (ARIA PIETEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ)	15
1.3. ANALIZA CERERII	16
1.4. ANALIZA OFERTEI	17
1.5. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ	19
1.6. RISCUL GARANȚIEI	19
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	21
V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	22
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	22
ABORDAREA PRIN VENIT	22
ABORDAREA PRIN COST	23
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
VII. ANEXE	24
LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT	25
LOCALIZARE COMPARABILE	26
FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	27
ANEXE DE CALCUL	28
ABORDAREA PRIN VENIT	28
ABORDAREA PRIN COST	31
DATE DESPRE VÂNZĂRI SPAȚII	39
DOCUMENTELE DE PROPRIETATE ȘI CADASTRU	40

SINTEZA

Evaluator	S.C. TEHNOCONT EXPERT S.R.L. Vaslui , CIF: RO 12859730, Nr ord Reg. Com: J 37 / 66/ 2000, Sediul: Jud. Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, tel. +40745005564, fax +40335409618, e-mail: office@tehnocont.ro , www.tehnocont.ro
Autorizatie membru corporativ Asigurare profesionala	Nr. 0577 valabilă până la 31.12.2022 Polita de asigurare profesionala UNIQA ASIGURARI S.A., Polita RC 0780.130/22.12.2022, valabila pana la 07.01.2023, limita asigurată 1.000.000 EUR.
Reprezentant societate	Gabriel Filip, Administrator, adresa oficiala de corespondenta electronica: office@tehnocont.ro , Fax: 0335.40.96.18
Autor lucrare Evaluator autorizat	Gabriel Filip, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12539 / valabil 2022, Expert Tehnic Judiciar autorizat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, industriale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561 Tel: 0745.005.564; e_mail: gabriel.filip@tehnocont.ro ;
Solicitantul / clientul	Persoana juridica : MUNICIPIUL VASLUI
Identificare client	CUI: 3337532
Sediu client	Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Utilizator desemnat	MUNICIPIUL VASLUI
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii îl constituie imobilul de tip proprietate comercială - spațiu comercial , amplasat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime de tip St+P+4E, avand conform documentatiei cadastrale: o Suprafață utila = 117,32 mp o Suprafață construită = 138,51 mp Se detine si drept de coproprietate fortata si perpetua asupra partilor din blocul de locuinte, care prin natura sau destinatia lor sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor în cotă neprecizată, cât si dreptul de proprietate asupra terenului aferent cotă indiviză. Accesul la proprietate se face direct din domeniul public. Situatia actuală a proprietatii: Spațiul comercial este liber.
Identificare cadastrala	-.
Carte funciara	-.
Utilitati existente	En. electr.; Tel. GSM; și la distanță Gaze (CT); Apa; Canalizare; Internet; CATV
Proprietar	Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI
Adresa proprietatii	Mun. Vaslui, str. Ștefan cel Mare, bloc 317, sc. A, Parter, Jud. Vaslui
Cartier	Zonă median-centrală.
Cod postal	730180
Ipoteze speciale	Documentele de proprietate prezentate în copie se considera conforme cu originalele.

Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață pentru înregistrare contabilă
Tipul valorii	Valoarea de piață
Data inspectiei	31.05.2022; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, in prezenta reprezentant client.
Data evaluării	31.05.2022
Data finalizare raport	31.05.2022
Curs de schimb	1 EURO = 4,9438 LEI, afișat BNR la data de referință evaluare
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin venit
Valoarea de piata	100.600 EUR, echivalentul a 497.300 lei,
Valoarea prezentata nu include TVA..	

SC TEHNOCONT EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR



Gabriel Filip

Membru Titular ANEVAR



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de SC TEHNOCONT EXPERT SRL, prin Evaluator Autorizat Gabriel Filip, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimație nr. 12539, Expert Tehnic Judiciar autorizat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, industriale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561. Subsemnatul declar ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale. Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunul mobil care face obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare. Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate. Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu standardele în vigoare în prezent. Astfel, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data prezentului raport, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale specifice, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- evaluatorul își asumă păstrarea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea acestora în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- nu există niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea analizată, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, și nici vreo influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- în deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele codului deontologic și ale standardelor de evaluare;
- proprietatea, imobilul în cauză, a fost inspectată personal de către evaluator; în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, cu excepția celor care au semnat.

1.2. Identificarea clientului

Client Persoana Juridică: **MUNICIPIUL VASLUI**
Sediul/Domiciliul: Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Identificare: CUI 3337532
Utilizator desemnat: **MUNICIPIUL VASLUI**.

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al raportului de evaluare a proprietății imobiliare **MUNICIPIUL VASLUI**.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie imobilul de tip proprietate comercială - **spațiu comercial**, amplasat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime de tip St+P+4E, având conform documentației cadastrale:

- o Suprafață utilă = 117,32 mp
- o Suprafață construită = 138,51 mp

Se deține și drept de coproprietate fortată și perpetua asupra partilor din blocul de locuințe, care prin natura sau destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor în cotă neprecizată, cât și dreptul de

proprietate asupra terenului aferent cotă indiviză.
Accesul la proprietate se face direct din domeniul public.
Situatia actuală a proprietății: Spațiul comercial este liber.

Adresa: Vaslui, str. Ștefan cel Mare, bl. 317, sc. A, Parter, jud. Vaslui

Cod postal : 730180

Identificare cadastrală: -

Carte funciara: -

Proprietar: MUNICIPIUL VASLUI.

1.5. Moneda evaluării

Opinia finală asupra valorii estimate este prezentată în lei (RON) și în Euro.
Cursul de schimb valutar utilizat pentru exprimarea opiniei finale asupra valorii în Euro este de 4,9438 lei/€, curs comunicat de către BNR pentru data de 31.05.2022.

1.6. Scopul evaluării

Scopul evaluării este **valoarea de piață pentru înregistrare contabilă**, a dreptului de proprietate asupra bunului imobil menționat.
Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

1.7. Tipul valorii

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – "Evaluarea bunurilor imobile" și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – garantarea împrumutului.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30, definiția valorii de piață este următoarea:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât 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".

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Valoarea de piață este exprimată în euro; aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

1.8. Data evaluării:

Data inspecției: 31.05.2022; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, în prezenta reprezentantului clientului.

Data evaluării: 31.05.2022

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 31.05.2022.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

S-a realizat inspecția completă a proprietății imobiliare în prezența reprezentantului proprietarului, la data de **31.05.2022**, ocazie cu care s-au realizat fotografii, s-au preluat informații referitoare la proprietate și s-au analizat schițele prezentate.

În urma examinării documentației vizate de ANCP, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu proprietarul în baza numărului cadastral, locația indicată și limitele proprietății precizate de către proprietar fiind corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobil evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut

acces la toate informațiile relevante oferite de către proprietar, prin intermediul băncii.

Toate aceste documente se regăsesc în anexe.

Responsabilitatea pentru suprafețele constructive din schițele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor sunt exclusiv ale proprietarului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspecția proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior;
 - cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
 - interviuri cu reprezentanții ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice, vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
 - au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.
- Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață. Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

La data inspecției, proprietatea era liberă.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- ☐ Informații din Extrasul de Carte Funciară pentru informare;
- ☐ Istoricul utilizării proprietății imobiliare, contract de vânzare - cumpărare;
- ☐ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020;
- ☐ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ☐ Proprietarul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ☐ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ☐ Informații existente pe site-urile de profil: www.storia.ro, www.olx.ro, etc.;
- ☐ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Vaslui și din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- ☐ Presa de specialitate;
- ☐ Interviurile cu părțile implicate în tranzacții;
- ☐ Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- ☐ Baza de date a evaluatorului;

1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către proprietar și proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să

vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale:

- documentele de proprietate prezentate in copie se considera conforme cu originalele.

1.12. Tipul raportului elaborat

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Formatul raportului de evaluare este cea acceptată de utilizatorul desemnat, pentru a corespunde cerințelor privind evaluarea garanției.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează clientului și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de

către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- ☐ Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- ☐ Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- ☐ Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- ☐ Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- ☐ Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- ☐ Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- ☐ Pentru validitate este necesară semnătura originală.

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 vor pierde valabilitatea.

1.14. Conformitatea cu standardele

Conformitatea cu standardele de evaluare solicită evaluatorului să selecteze tipul (sau tipurile) valorii adecvată(e) și să urmeze toate cerințele aplicabile aferente acelui tip al valorii, fie că acele cerințe sunt incluse ca parte a acestui standard (pentru tipurile valorii definite în SEV), fie că nu sunt incluse (pentru tipurile valorii care nu sunt definite în SEV). Devierile de la standarde, care nu rezultă din prevederi legislative, de reglementare sau ale altor autorități, nu sunt permise în evaluările efectuate în conformitate cu SEV.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR. Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile:

- ☐ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

Prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- ☐ SEV 103 – Raportare (IV 103)

Și a ținut cont și de prevederile

- ☐ SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ☐ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ☐ SEV 400 – Verificarea evaluării

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nici o deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

De asemenea, evaluatorul declară că a respectat **Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat**.

II. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței imobiliare. „Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 16).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei localității și <https://ro.wikipedia.org/> și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

Vaslui este municipiul de reședință al județului cu același nume, Moldova, România, format din localitățile componente Bahnari, Brodoc, Moara Grecilor, Rădăuți, Vaslui (reședința) și Vaslui. Se află în estul României, aproape de frontiera cu Republica Moldova. Este atestat documentar în anul 1375. Municipiul Vaslui este membru al Convenției primarilor pentru energie locală durabilă din anul 2010

Așezarea

Este așezat în partea de est a României, făcând parte din Regiunea de Dezvoltare Nord-Est. Coordonatele orașului sunt: 46°38'18" latitudine nordică și 27°43'45" longitudine estică. Municipiul Vaslui se limitează cu comunele:

Zăpodeni la nord;
Bălteni la nord-vest;
Pușcași la vest;
Lipovăț la sud-vest;
Muntenii de Jos la sud;
Tanacu la est;
Muntenii de Sus la nord.

Orașe apropiate

(Bacău) - 86 km;
(Vaslui) - 55 km;
(Huși) - 47 km;
(Vaslui) - 74 km (via DN24)(N);
(Negrești) - 34 km;
(Roman) - 83 km.

Demografia

Conform Recensământului populației efectuat în 2011 populația este de 55.407 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 70.571 de locuitori. Vasluiul este al 40-lea oraș ca mărime din România. Majoritatea locuitorilor sunt români (53.678), cu o minoritate de romi (1,19%) și una de Lipoveni (0.06%). Pentru 0,12% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (53.758%). Pentru 9,29% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Piețe

Piața Agroalimentară din cartierul 13 Decembrie;
Piața Agroalimentară Traian;
Piața Ultracentrală Agroalimentară Vidin.

Cartiere

Cartierul Traian
Cartierul Castanilor
Cartierul Copou
Cartierul Delea
Cartierul Alecu Donici
Cartierul Gura Bustei
Cartierul Ana Ipătescu

Cartierul Gheorghe Racoviță
Cartierul rezidențial Green Park
Cartierul Moara Grecilor
Cartierul Nou
Cartierul Rediu
Cartierul Brodoc
Cartierul Vaslui
Cartierul Bahnari
Cartierul Gară
Cartierul Centru
Cartierul CET
Cartierul Zona Industrială
Cartierul Nord

Municipiul Vaslui împreună cu cele 5 localități componente are 248 de artere conform nomenclatorului stradal de pe harta municipiului Vaslui.

Activitatea economică

Industria

Industria textilă (ind. bunurilor de larg consum)
Industria confecțiilor și tricotajelor (Confecții s.a., Vastex s.a.).
Industria alimentară
Industria panificației (Comcereal s.a.)
Industria uleiurilor vegetale și biodiesel (Ulerom s.a.);
Industria cărnii și a preparatelor din carne (Vascar s.a.);
Industria laptelui și a produselor lactate (Ilvas s.a.).

Transportul

Infrastructura de transport

Accesibilitatea în orașul Vaslui se face:

Public: se face prin autobuze de oraș furnizat de societatea Transurb Vaslui , și de taxiuri ;

Feroviar: prin Gara Vaslui care este traversată de magistrala CFR 600 Făurei - Ungheni (punct de trecere a frontierei cu Republica Moldova, făcând legătura cu București și Constanța.

Rutier: drumurile naționale care trec prin Vaslui sunt:

DN24 Vaslui - Vaslui (N) și Vaslui - Vaslui (S);

DJ248 Vaslui - Vaslui (NV);

DN2F Vaslui - Bacău (E);

DN15D Vaslui - Piatra Neamț (NV).

De asemenea la 17 km Sud-Est de oraș trece Drumul European E581.

Aerian: Municipiul nu are un aeroport, cele mai apropiate aeroporturi fiind la Vaslui (76 km) și Bacău (89 km).

Destinații din Aeroport Vaslui

Aeroportul „George Enescu” Bacău

Zona:

- Zona mixta, preponderent rezidentiala, formata din locuințe colective - blocuri cu regim de inaltime P+4-10E, dar și spații comerciale și administrative, situat in zona Mediană a municipiului Vaslui,
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mică;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mică;
- Muzee: amplasate la distanta mică;
- Institutii de cult: amplasate in apropiere la distanta mica;
- Parcuri: amplasat la distanta mică,
- Lacuri: - Nu este cazul

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie: existenta

- Altele: internet, CATV

Artere de circulație:

- Auto: Str. Ștefan cel Mare, str. Republicii, str. Traian. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu circulația pe ambele sensuri și câte una respectiv două benzi de circulație pe fiecare sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafață: nu este cazul
- Stație de autobuz și microbuz la distanță mică
- Feroviar: gara este amplasată la distanță medie
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto intens
- Trafic pietonal intens

Amplasament favorabil, atractiv, cu dotări și rețele edilitare complete, poluare specifică (noxe auto), zonă liniștită, în conformitate cu planul de urbanism general.

2.2. Descrierea situației juridice

A fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunului imobil descris mai jos.

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, așa cum rezulta din următoarele documente primite în copii necertificate:

- Hotărârea nr. 51 din 29.03.2018 a Consiliului Local al Municipiului Vaslui;
- Relevu imobil, Schiță topografică – plan de amplasament și delimitare a imobilului, anexele 1 și 2 la HCL nr. 51 din 29.03.2018 al Consiliului Local al Municipiului Vaslui;

Nu au fost prezentate următoarele documente:

- Extras de carte funciară recent;

Sarcini înscrise: imobilul este liber de sarcini conform declarației proprietarului.

Mențiuni: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare elementele nonimobiliare.

2.3. Descrierea proprietății imobiliare subiect

Descrierea construcțiilor

Construcția de bază:

- Fundații: din beton armat;
- Structura: cadre din beton armat, planșee din beton armat;
- Închideri perimetrale: zidărie BCA;
- Compartimentari: zidărie din BCA;
- Acoperis: tip terasă necirculabilă;
- Termoizolație exterior: nu
- Aspect exterior: neîngrijit;
- Aspect interior: neîngrijit;
- Tamplarie: exterioara metalică, uși din lemn;
- Calitatea finisajelor: inferioare;
- Pardoseli: mozaic;
- Zugrăveli: obișnuite;
- Instalații electrice monofazate: instalație completă și funcțională;
- Instalațiile sanitare instalații: da;
- Instalații apă-canal: da;
- Instalațiile de climatizare: nu;
- Conform documentației de cadastrale:
 - ✓ Suprafață utilă = 117,32 mp
 - ✓ Suprafață construită = 138,51 mp

Performanțele energetice ale imobilului analizat:

- Clădirea nu a fost evaluată de personal autorizat, din punct de vedere al performanței energetice. Clasa de performanță energetică probabil este D. Impactul asupra valorii, relativ la această clasificare, este sensibil nefavorabil.

Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al UAT Vaslui, impozitele pe bunuri de tip rezidențial aparținând persoanelor fizice sau juridice sunt aplicate în procent în funcție de valoarea de impozitare determinată de un evaluator autorizat conform Codului Fiscal.

2.4. Istoricul proprietății subiect

Clădirea principală bloc 317, a fost construită în anul 1989 fiind bloc de locuințe cu spații comerciale la parter.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași :

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare

1.1. Analiza productivității proprietății

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările sale potențiale.

Proprietatea evaluată poate fi clasificată pe piața locală ca fiind o construcție de tip comercial aflată în clădire independentă, situată în zona Mediană a municipiului **Vaslui**.

În urma inspecției, s-a făcut analiza caracteristicilor fizice ale proprietății.

Din punctul de vedere al localizării proprietății subiect, aceasta se află în zona Mediană a localității **Vaslui**.

Proprietatea evaluată are acces direct la domeniul public.

În zonă, se află preponderent clădiri rezidențiale tip locuințe individuale și proprietăți comerciale sau administrative.

Imobilul are o bună accesibilitate atât pietonală, cât și auto, existând parcare privată.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării (stare fizică, dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

1.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Piața specifică a acestei proprietăți este cea a proprietăților comerciale de tip birouri și este o piață preponderent a închirierilor, acestea fiind în număr semnificativ mai mare decât cel al vânzărilor.

Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale specifice.

În vederea identificării pieței imobiliare specifice proprietăților rezidențiale sunt examinați următorii factori:

3.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară comercială supusă analizei, subpiața delimitată este cea a birourilor aflate în zona Mediană a municipiului **Vaslui**.

3.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este comercială de tip birouri situată în localitatea **Vaslui**. Topografia terenului este o pantă ușoară, utilitățile disponibile sunt situate pe amplasament și constau în apa curentă, canalizare, energie electrică și gaz. Utilizatorii finali sunt persoane juridice care doresc spații de birouri pentru desfășurarea activităților proprii.

3.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii este amplasată în zona Mediană a municipiului **Vaslui**, respectiv într-o zonă rezidențială de interes mediu a localității. Nu există activități industriale sau incinte de teren care să nu poată permite o astfel de utilizare. Imobilul beneficiază de parcare proprie.

Deoarece, în această zonă nu au fost găsite destule comparabile oferite spre vânzare sau spre închiriere, aria de piață se poate extinde și către alte zone adiacente din zonă, unde valoarea este comparabilă cu cea a proprietăților din zona proprietății subiect (zona Spital, Zona Crucea Gării, etc.), unde proprietatea subiect concurează cu alte proprietăți din aceste zone.

3.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta proprietăților comerciale este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client.

Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă redusă prin ofertele agențiilor imobiliare, o parte din ele regăsindu-se și în grila datelor de piață prezentată la Analiza ofertei.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de construcții se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, aria utilă și finisajele.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au aria utilă cuprinsă între 100+400 mp. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piața proprietăților comerciale. Aria pieței e reprezentată de zona Mediană a Municipiului Vaslui.

1.3. Analiza cererii

Puterea de cumpărare este în creștere în această perioadă datorită faptului că nivelul dobânzilor mici de la bănci face să crească apetitul investițional al unei anumite categorii de persoane fizice sau juridice.

Proprietatea evaluată se află într-o zonă cu atractivitate medie, zonă centrală. Accesul este facil, direct la o stradă asfaltată, iar mijloacele de transport în comun sunt în apropiere.

Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, energie electrică, gaze, telefonie, TV cablu, internet.

Acest tip de proprietate se adresează persoanelor sau juridice care doresc să închirieze spații birouri.

Cererea pentru proprietăți imobiliare de tip comercial - birouri, este la un nivel mediu.

Datele de piață privind cererea din ultimii ani au ca sursă principală rapoartele și studiile de piață ale firmelor de servicii imobiliare. Aceste rapoarte indică o scădere a cererii în ultimul an.

Piața imobiliară a spațiilor de birouri este dominată de închirieri, tendința generală a proprietarilor este de a închiria spațiile, nu să le vândă.

Proprietățile imobiliare cele mai căutate sunt cu dimensiuni între 50+100 mp. Pentru această suprafață, valoarea pe mp plătită de cumpărător este cea mai mare, de aproximativ 1300+2000 euro/mp. Diferența dintre proprietăți este determinată de amplasare, dotări și utilități.

Cererea este în ușoară scădere, în condițiile în care tendința firmelor este de a permite personalului de a lucra de acasă, online. Evaluatorul apreciază o poziție favorabilă a proprietății subiect în condițiile pieței pe termen mediu.

1.4. Analiza ofertei

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Pe parcursul anului 2021, pretențiile proprietarilor de spații comerciale cu destinația de birouri au avut o tendință de scădere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în stagnare.

Ofertanții de proprietăți de tip locuință unifamilială pentru vânzare/închiriere în **Vaslui** se împart în 2 categorii:

- a) persoanele fizice sau juridice care doresc să achiziționeze spații în vederea închirierii acestora;
- b) persoane juridice care doresc să închirieze în vederea utilizării proprii a acestor spații comerciale;

Persoanele fizice sau juridice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților de tip birouri sunt proprietarii ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a închiria. În general, ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale spațiilor.

Oferta de proprietăți de tipul celei evaluate pentru închiriere în **Vaslui** se manifestă din partea proprietarilor care obțin venituri din această activitate.

În ceea ce privește spațiile de birouri oferite spre închiriere în zona Mediană a municipiului **Vaslui**, pe aceleași site-uri de profil au fost găsite extrem de puține unități, cu suprafețe utile cuprinse între 15 mp și 80 mp și cu un preț pe mp de suprafață utilă ce variază între 1300 euro/mp și 2000 euro/mp. Prețul diferă în funcție de mai multe variabile: aria utilă, amenajările interioare și exterioare și zona unde este amplasat.

Ofertele pentru vânzarea pașilor sunt mai multe decât cererea, fapt care determină o piață a cumpărătorului. Negocierea prețurilor la vânzarea locuințelor unifamiliale este cuprinsă între 3 și maxim 10% din prețul de ofertă al proprietății.

Timpul de vânzare mediu al proprietăților de tipul celei evaluate este cuprins între 3-6 luni.

Referitor la oferta de birouri de închiriat similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între **8 și 11 Euro/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea, suprafața, finisajele, utilități și facilitățile prezente.

CMBU	Zona	An construire	Finisaje	Pret (EUR)	Suprafata (mp)	Pret unitar (EUR/mp)
Comercial	Piata Centrala Vaslui	1980	medii	2.000	200	10,0
Birouri	Str. Toma Caragiu Nr. 2	2007	medii	1.000	100	10,0
Birouri	str. Traian (langa peco)	2007	medii	700	70	10,0
Comercial	Piata Centrala Vaslui - Muntenita	1993	inferioare	8.112	676	12,0
Comercial	Vaslui, Moara Grecilor, nr 16	1980	medii	1.200	120	10,0

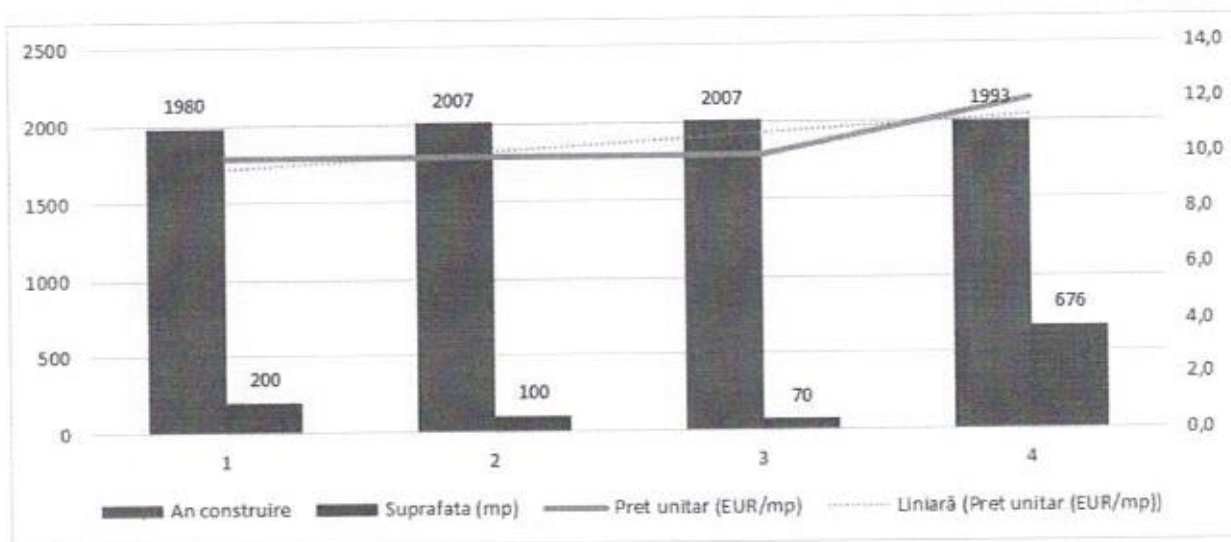
<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-200-mp-IDpFty>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatii-activitati-diverse-in-imobil-modern-situat-central-IDrPel.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-pe-traian-IDfHT63.html>

https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-cladire-in-centrul-orasului-vaslui-fosta-muntenita-IDfcWkH.html?reason=extended_search_extended_distance

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-vaslui-moara-grecilor-IDg6EGE.html?reason=extended_search_extended_distance



Analiza echilibrului pietei

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de creștere a cererii.

Din datele analizate se constată că la nivelul municipiului **Vaslui**, putem vorbi despre o piață ușor activă a proprietăților imobiliare cu destinație birouri, caracterizată printr-o ușoară scădere a cererii pentru astfel de spații și un trend ușor descendent al prețului de vânzare.

Proprietatea evaluată este vandabilă prin prisma caracteristicilor sale (dimensiune, localizare).

Analizând evoluția prețurilor proprietăților imobiliare comerciale de natura birourilor vândute în **Vaslui** în ultimul an, se constată că începând cu anul 2021, prețul pe mp a început să descrească în cazul vânzării sau închirierii acestora.

Din informațiile deținute de către evaluator, există o gamă variată (ca raport procentual între limite) de chirii, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune etc.

La data evaluării, ofertele de vânzare a spațiilor comerciale de natura birourilor, se situau între 1300 euro/mp și 2000 euro/mp, iar ofertele de închiriere erau cuprinse între un minim de 10 euro/mp/lună și 12 euro/mp/lună, conform site-urilor www.olx.ro, www.storia.ro, și www.imobiliare.ro.

Nivelul ratelor de capitalizare pentru spațiile comerciale fluctuează în jurul nivelului de 8,25 – 10,50%.

Spații Comerciale în Orașe Secundare									
Firma de consultanță	Rata medie de neocupare (%)			Rata de capitalizare (%)			Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)		
	Minim	Maxim	Mediu	Minim	Maxim	Mediu	Minim	Maxim	Mediu
CBRE România			0,00	9,00	10,00	9,50	15,00	18,00	16,50
Colliers International			0,00	8,50	10,00	9,25	12,00	25,00	18,50
Darian DRS			0,00	8,50	10,50	9,50	10,00	25,00	17,50
Cushman & Wakefield Echinox			0,00	8,25	8,50	8,38	27,00	32,00	29,50
Jones Lang LaSalle			0,00	8,50	9,50	9,00	20,00	24,50	22,25
Knight Frank			0,00	8,50	10,00	9,25	15,00	25,00	20,00
	0,00	0,00	0	8,25	10,50	9,125	10,00	32,00	20,71

Pentru **Vaslui** se estimează o rată de capitalizare de cca. 8,25%.

În concluzie, din datele prezentate de către site-ul www.imobiliare.ro, din discuțiile cu agenții imobiliari, precum și din datele Institutului Național de Statistică se constată o tendință de stagnare a ritmului de creștere a prețurilor, ce a început să se resimtă pe piața imobiliară autohtonă încă din a doua jumătate a anului. Tendința, pe termen scurt și mediu, este de descreștere foarte ușoară a prețurilor proprietăților imobiliare.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților comerciale de natura birourilor, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul zonei centrale a municipiului **Vaslui**.

1.5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

În contextual analizei celor cinci pași, prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect medie, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Buna localizare, suprafața optimă pe care o are, o face să fie accesibilă unui segment larg de persoane fizice și juridice, având șansa unei tranzacționări înaintea celorlalte proprietăți competitive.

Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară scădere, caracterizată printr-o ușoară descreștere a cererii și a existenței unui trend desascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de tranzacții.

Proprietatea imobiliară subiect face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună, acces facil și suprafață (arie utilă).

Creșterea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție medie a proprietății subiect.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

Analiza informațiilor de piață furnizează baza de date în vederea analizei celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare subiect.

1.6. Riscul garanției

Factori relevanți pentru estimarea performanțelor garanției:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: piața specifică proprietății evaluate este în stagnare, tendința pieței fiind de ușoară scădere, numărul tranzacțiilor fiind redus/ mediu; la data evaluării piața este mediu activă.

- cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare: după anul 2008 cererea pentru proprietăți similare a fost scăzută, începând cu anul 2014 se înregistrează scăderea

trendului descendent, ulterior constatându-se o creștere a cererii care nu s-a mai menținut și în anul curent; apreciem că tendința pe viitor este de menținere a cererii pe termen lung.

- cerere potențială sau probabilă pentru alte utilizări: având în vedere tipul proprietății, utilizarea actuală, localizarea acesteia și caracteristicile fizice și economice, nu există cerere pentru utilizări alternative, care să conducă la cea mai bună utilizare.

- impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului: valoarea viitoare a garanției poate fi influențată de factori economici, externi proprietății, scăderea puterii de cumpărare a participanților la piață, scăderea cererii și a tranzacțiilor pe piața imobiliară, precum și de modificări privind situația juridică a acesteia;

- ipoteze speciale: nu sunt

- Vandabilitatea proprietății: având în vedere tipul proprietății, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice și economice, vandabilitatea proprietății este considerată mare.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală. Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente.

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, a fost realizată analiza celei mai bune utilizări a terenului construit, prin prisma construcțiilor existente.

Utilizare permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

Fizic posibilă: în cazul utilizării comerciale (utilizarea actuală), posibilitatea fizică este evidentă.

Fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zonă există numeroase proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți comerciale. Pentru imobilul analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția de mai sus, este utilizarea comercială. Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale. Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane juridice cu potențial financiar.

V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este un proces prin care evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, ale căror prețuri se cunosc. Proprietatea subiect este comparată cu proprietăți fie tranzacționate recent, fie oferite spre vânzare, având la bază o analiză prealabilă a relevanței acestor informații.

Analiza comparativă poate avea în vedere ajustări cantitative estimate prin analiză pe grupe de date, analiză pe pereche de date sau analiză datelor secundare, dar și ajustări calitative.

S-a estimat valoarea de piață a imobilului printr-un studiu al pieței adiacente, s-au identificat proprietăți similare tranzacționate sau expuse momentan în oferte, competitive pe segmentul urmărit; prețurile de vânzare s-au comparat și corectat în funcție de caracteristicile principale ale acestora, raportat la cele ale proprietății subiect. Au fost analizate o serie de proprietăți comparabile din care au fost reținute pentru aplicarea abordării comparabilele considerate cele mai relevante și asemănătoare cu proprietatea evaluată. Pentru estimarea valorii de piață a imobilului subiect a fost utilizată analiza comparativă utilizându-se tehnici combinate, cu precădere analiza comparațiilor relative. S-au utilizat tehnici cantitative pentru tipul tranzacției și condițiile pieței, dacă s-a considerat necesar; s-au aplicat ajustări cantitative pentru diferențele de suprafață de teren și de suprafață desfasurată; ajustările și modul de estimare al acestora a fost explicat în anexe. Pentru restul elementelor de comparație a fost utilizată o analiză prin comparație relativă.

Analiza prin comparație relativă reprezintă studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge însă la cuantificări. Această metodă este preferată și des utilizată pentru că reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Evaluatorul analizează tranzacții sau oferte de vânzare ale unor proprietăți comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare cu cele ale proprietății subiect. Proprietățile comparabile sunt rearanjate într-un tabel în funcție de gradul de similitudine cu subiectul.

Nu au fost identificate suficiente date de piață pentru utilizarea acestei abordări.

Abordarea prin venit

analizează capacitatea unei proprietăți de a genera beneficii viitoare; se capitalizează venitul pentru a determina o indicație asupra valorii de piață. Pentru transformarea venitului generat de proprietate într-un indicator de valoare se utilizează fie o rată de capitalizare, fie un factor multiplicator, metoda cunoscută sub denumirea de capitalizare directă.

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărții fluxului anual reproductibil (în cazul nostru castigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare.

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune că un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

Estimarea veniturilor

Venitul brut potential (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă.

Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.

Venitul net efectiv (VNE) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: impozit pe proprietate, asigurare, întreținere, reparații, management, paza, curățenie etc.

Estimarea chiriei - În piața au fost identificate oferte comparabile pentru închirieri proprietăți similare. La calculul chiriei unitare pe mp suprafața utilă s-a luat în considerare că fiecare spațiu comercial include și spații de birouri. Toate oferte analizate pentru spații de comerciale inclus și spații de birouri. La calcularea valorii prin abordarea prin venit a fost luată în considerare toată suprafața utilă a construcțiilor.

Valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin venit este: **100.600 EUR, echivalentul a 497.300 lei**

Abordarea prin cost

Pentru estimarea valorii de piață prin această abordare, evaluatorul estimează separat valoarea construcției de valoarea terenului. În funcție de cantitatea de informații utilizată direct din piața curentă a construcțiilor, abordarea prin costuri având la baza date extrase din piața curentă, poate conduce la o indicație a valorii de piață.

Valoarea de înlocuire, costurile de dezvoltare, sunt aspecte care contează pentru cumpărătorul care își pune problema dacă nu cumva trebuie să plătească mai mult pentru o proprietate decât dacă ar construi-o el însuși, cu aceleași facilități și amplasament similar.

Valoarea se obține luând în calcul de asemenea costurile oricărui „minus” al proprietății, precum deteriorări fizice, dificultăți funcționale și economice, pe care nu le-ar avea la o construcție nouă bine proiectată. Această valoare a costurilor este o abordare creditată uneori ca acceptabilă, dar câtă vreme orice lucru este predispus uzurii, acuratețea estimării poate avea de suferit.

Un cumpărător avizat ține cont întotdeauna de cheltuieli și venituri, iar valoarea costurilor nereflectând degradarea în timp a proprietății, putem spune că este de asemenea o abordare incompletă.

Se utilizează de regulă costul de înlocuire, metoda costurilor segregate, aplicată cu ajutorul materialelor de specialitate publicate de IROVAL și MATRIX Rom, împreună cu datele despre construcție constatate în urma inspecției și din documentația cadastrală; au fost utilizate costurile unitare ale diferitelor categorii de lucrări cu ajutorul catalogului „Costul de reconstrucție – costul de înlocuire” – IROVAL, autor Corneliu Schiopu și indicii de actualizare.

Deprecierea se estimează prin metoda preluării de pe piață, prin care cuantumul deprecierei estimate include depreciere fizică, funcțională și externă.

Valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin cost este: **108.200 EUR, echivalentul a 535.100 lei**

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În partea de analiză a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente. Criteriile prin care se analizează (reconciliaza) rezultatele abordărilor pentru a selecta valoarea de piață din rândul valorilor estimate în cadrul abordărilor sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: în general în zona de influență a proprietății nu există suficiente tranzacții cu proprietăți similare; nivelul prețurilor de tranzacționare în general se formează urmărind ofertele de vânzare prioritar față de situațiile de închiriere; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin venit este cea mai adecvată pentru proprietatea evaluată.

Precizia: se apreciază că informațiile despre chirii pentru proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o mai bună acuratețe și se conformează modelului real al pieței imobiliare, față de abordarea prin cost.

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin venit au fost identificate mai multe date de piață, informații disponibile despre chirii.

Concluzionând, evaluatorul apreciază că valoarea estimată în cadrul abordării prin venit reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Valoarea de piață 100.600 EUR, echivalentul a 497.300 lei,

Valoarea prezentată nu include TVA..

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR



VII. ANEXE

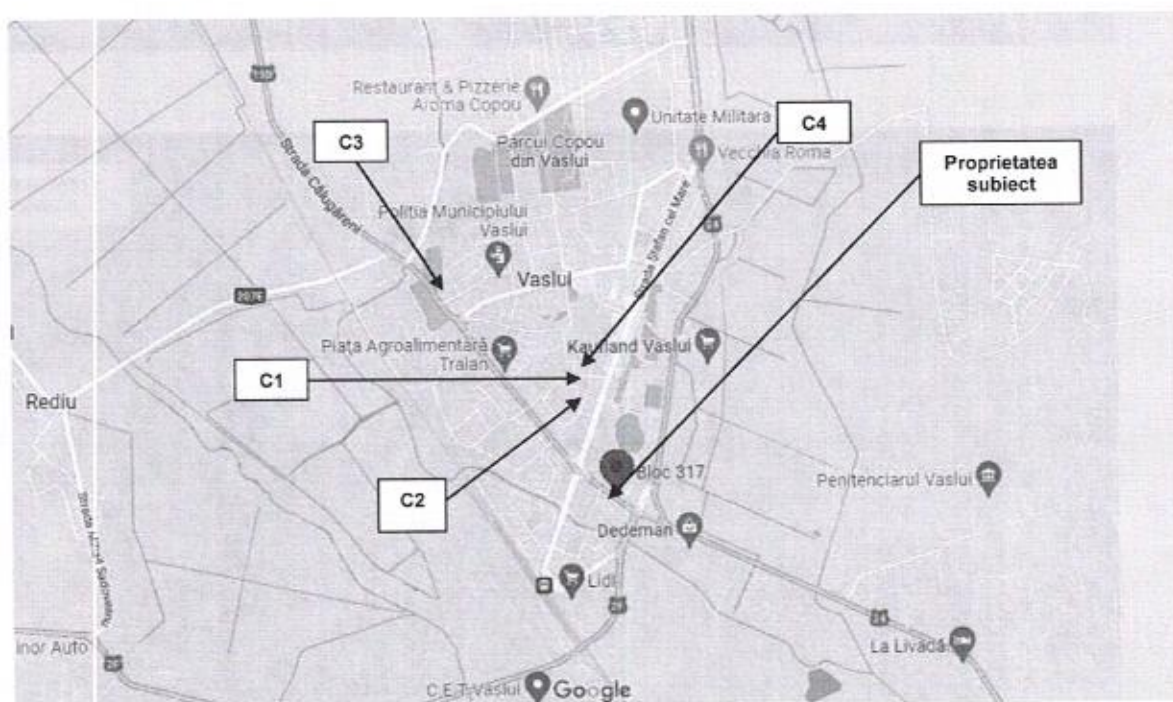
Localizare
Fotografii ale proprietății
Anexe de calcul
Date despre vânzări și cotații
Documentele de proprietate și cadastru

Localizare proprietate subiect

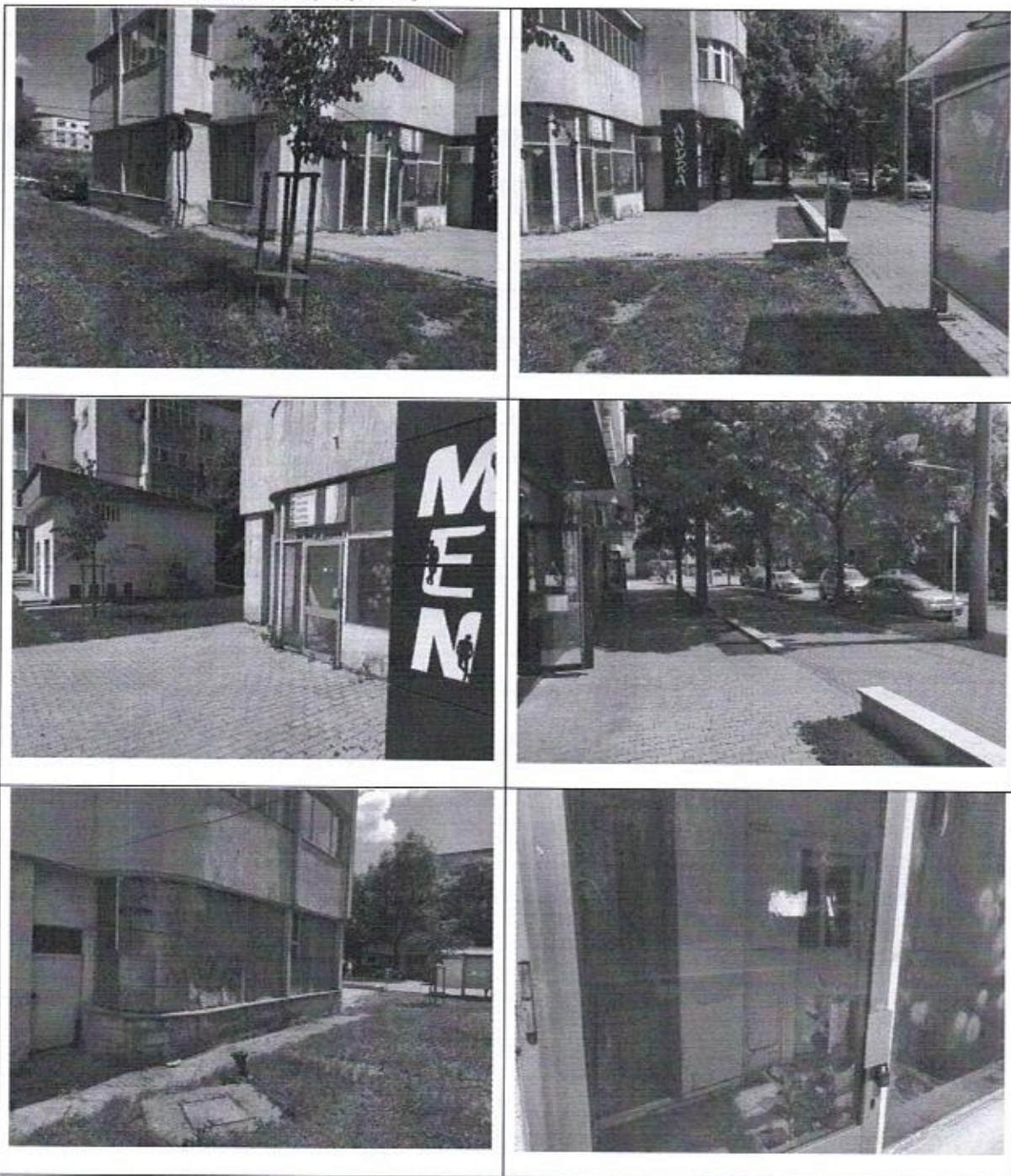


Localizare comparabile:

Oferte inchiriere



Fotografii ale proprietății



Anexe de calcul

Abordarea prin venit

VALOAREA CHIRII ESTIMATA PRIN COMPARATIE DIRECTA											
Element de comparatie		Subiect		Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
				%	euro	%	euro	%	euro	%	euro
Pret inchiriere (euro/mp)				10,0		10		10		12	
Tip pret (tranzactie / oferta)				oferta de pe piata curenta		oferta de pe piata curenta		oferta de pe piata curenta		oferta de pe piata curenta	
Ajustari (marja de negociere)		-5%		-5%		-0,5		-5%		-0,5	
Pret ajustat (euro)				9,5		9,5		9,5		11,4	
pentru aspecte proprii tranzactiei											
Drepturi de proprietate transmise		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustari				0%		0		0%		0	
Pret ajustat (euro)				9,5		9,5		9,5		11,4	
Conditii de finantare		De piata		De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustari				0%		0		0%		0	
Pret ajustat (euro)				9,5		9,5		9,5		11,4	
Conditii de inchiriere		De piata		De piata		De piata		De piata		De piata	
Ajustari				0%		0		0%		0	
Pret ajustat (euro)				9,5		9,5		9,5		11,4	
Cheltuieli efect. imediat dupa inchiriere		nu		nu		nu		nu		nu	
Ajustari				0%		0		0%		0	
Pret ajustat (euro)				9,5		9,5		9,5		11,4	
Conditii de piata		31.05.2022		31.05.2022		31.05.2022		31.05.2022		31.05.2022	
Ajustari				0%		0		0%		0	
Pret ajustat (euro)				9,5		9,5		9,5		11,4	
pentru elemente specifice proprietatii analizate:											
Localizare		Mun. Vaslui, str. Ștefan cel Mare, bloc 317, sc. A, Parter, Jud. Vaslui		Piata Centrala Vaslui		Str. Toma Caragiu Nr. 2		str. Traian (langa pece)		Piata Centrala Vaslui - Muntenita	
Comparativ cu subiectul				locatie similara		locatie inferioara		locatie inferioara		locatie similara	
Ajustari				0%		0,0		10%		1,0	
Pret ajustat (euro)				9,5		10,5		10,5		11,4	
pentru caracteristici fizice ale bunului subiect:											
Suprafata teren in surplus / exces				0		0		0		0	
Ajustari				0		0		0		0	
Suprafata utila		117,32		200		100		70		676	
Ajustari				0		-1		0		-10%	
Nivel de finisare		Reabilitare		medii		medii		medii		inferioare	
Ajustari (eur/mp util / eur/constructie)				0		0,0		0		0,0	
Rest de executat		nu		nu		nu		nu		nu	
Ajustari (eur/mp util / eur/constructie)				0		0		0		0	
Data PIF		1989		1980		2007		2007		1993	
Ajustari				5%		0,5		0		0,0	
Utilitati		en/ gaz / apa / canal		en/ gaz / apa / canal		en/ gaz / apa / canal		en / apa / canalizare		en / apa / canalizare	
Ajustari				0%		0,0		0%		0,0	
Centrala termica /Alte dotari		Reabilitare		da		da		da		da	
Ajustari				0,0		0,0		0,0		0,0	
Total ajustari caracteristici fizice				0,5		-1,0		0		-0,6	
Pret ajustat (euro)				10,0		9,5		10,5		10,8	
CMBU		Comercial		Comercial		Birouri		Birouri		Comercial	
Ajustari				0%		0,0		5%		0,5	
Pret ajustat (euro)				10,0		9,9		11,0		10,8	
Alte constructii pe amplasament				nu		nu		nu		nu	
Ajustari				0,0		0,0		0,0		0,0	
Pret ajustat (euro)				10,0		9,9		11,0		10,8	
Dotari non-imobiliare		nu		nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Ajustari				0,0		0,0		0,0		0,0	
Pret ajustat (euro)				10,0		9,9		11,0		10,8	
Ajustare totala neta absoluta (euro)				0,5		0,4		1,5		-0,6	
Ajustare totala neta procentuala (%)				5%		4%		16%		-5%	
Ajustare totala bruta absoluta (euro)				0,5		2,4		1,5		1,7	
Ajustare totala bruta procentuala (%)				5%		26%		16%		15%	
* Pentru comparabila											
A		s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta absoluta									
Rezultat abordarea prin piata		10,0 €		/mp		echivalent a		49 lei		4,9438 lei/euro	

EXPLICITARI ASUPRA AJUSTARILOR APLICATE

Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie

Pentru estimarea valorii de piata au fost utilizate oferte de inchiriere. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5%, intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat ca acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. Pentru comparabila de inchiriere efectiva s-au considerat valorile ca atare.

Dreptul de prop. transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari

Conditii de inchiriere

Conditii de inchiriere similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari

Cheltuieli efectuate imediat dupa achizitie

Nu este cazul

Conditii de piata (data)

Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare ajustari aplicate comparabilelor.

Ajustare pentru localizare

Comparabila A are o locatie similara (Piata Centrala Vaslui) cu cea a proprietatii subiect (Mun. Vaslui, str. Stefan cel Mare, bloc 317, sc. A, Parter, Jud. Vaslui). Nu sunt necesare ajustari.

Comparabila B are o locatie inferioara (Str. Toma Caragiu Nr. 2) celei in care este amplasata proprietatea subiect (Mun. Vaslui, str. Stefan cel Mare, bloc 317, sc. A, Parter, Jud. Vaslui). Este necesara ajustarea comparabilei cu 10%.

Comparabila C are o locatie inferioara (str. Traian (langa poa)) celei in care este amplasata proprietatea subiect (Mun. Vaslui, str. Stefan cel Mare, bloc 317, sc. A, Parter, Jud. Vaslui). Este necesara ajustarea comparabilei cu 10%.

Comparabila D are o locatie similara (Piata Centrala Vaslui - Muntea) cu cea a proprietatii subiect (Mun. Vaslui, str. Stefan cel Mare, bloc 317, sc. A, Parter, Jud. Vaslui). Nu sunt necesare ajustari.

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata realizata pentru zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile si cea subiect, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce are o amplasare diferita de cea a terenului subiect.

Ajustare pentru suprafata teren

Ajustarea pentru diferenta de suprafata de teren a fost calculata tinand cont de valoare unitara a terenului - determinata prin comparatie de piata.

Ajustare pentru suprafata utila desfasurata a constructiei

Ajustarile sunt egale cu produsul [Diferenta de suprafata utila dintre subiect si comparabila] x [Valoarea unitara a constructiei comparabile], unde al doilea

termen se determina astfel: [Pret oferta negociat / Suprafata teren * Pret unitar teren] / [Suprafata Utila].

Ajustare pentru gradul de finisare

Nivelul de finisare al comparabilelor, este	A: medii	B: medii	C: medii	D: inferioare
Finisaje comparabile vs finisaje prop. subiect:	A: similare	B: similare	C: similare	D: mai slabe
Ajustari unitare pt. nivelul de finisare sunt:	A: 0 €/mp	B: 0 €/mp	C: 0 €/mp	D: 0 €/mp

Ajustarile estimate pt. nivelul finisajelor au fost estimate in urma analizei de piata efectuate si tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul unitar platit (eur/mp util) pt. un imobil cu un grad de finisare diferit de cel al subiectului.

Ajustare pentru lucrarile reamenajate

In cazul in care constructia proprietatii subiect este nefinalizata, iar comparabilele utilizate, au alt stadiu fizic al constructiilor, este necesara aplicarea unor ajustari care sa compenseze valoric, diferentele reprezentate de lucrarile ce diferentiaza stadiul fizic al comparabilelor de cel al proprietatii subiect. Ajustarea este egala cu produsul dintre suprafata utila si necesarul de investit pe unitatea de suprafata, calculat conform anexei de calcul a costului de inlocuire net.

Ajustare pentru vechimea constructiei

Constructia A - fiind mai veche decat proprietatea subiect, se impune aplicarea unei ajustari de 5%.

Constructia B - are o vechime aproximativ egala cu cea a proprietatii subiect, si din acest motiv nu sunt necesare ajustari.

Constructia C - are o vechime aproximativ egala cu cea a proprietatii subiect, si din acest motiv nu sunt necesare ajustari.

Constructia D - are o vechime aproximativ egala cu cea a proprietatii subiect, si din acest motiv nu sunt necesare ajustari.

Aceste ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta varstei constructiei asupra valorii proprietatii, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce are o varsta diferita de cea a proprietatii subiect.

Ajustare pentru utilitati

Deoarece comparabila A are utilitati similare cu cele ale proprietatii subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B are utilitati similare cu cele ale proprietatii subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C are utilitati similare cu cele ale proprietatii subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila D are utilitati similare cu cele ale proprietatii subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Ajustarile aplicate pentru echiparea utilitatii a comparabilelor, tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce dispune de o echipare utilitatii diferite de cea a proprietatii subiect.

Ajustare pentru centrala termica proprie

Comparabilele sunt echipate similar cu proprietatea subiect si din acest motiv nu au fost aplicate corectii.

Ajustare pentru CNIBU

Utilizarea tuturor comparabilelor este similara cu cea a proprietatii subiect - rezidentiale. Nu se impun ajustari.

Ajustare pt. existenta altor constructii pe amplasament

Nu au fost aplicate corectii.

Ajustare pentru dotari non-imobiliare

Echiparea non-imobiliara a comparabilelor, este:	A: nu sunt	B: nu sunt	C: nu sunt	D: nu sunt
Ajustari aplicate pentru dotari non-imobiliare	pt. A: 0 €	pt. B: 0 €	pt. C: 0 €	si pt. D: 0 €

Ajustarile pentru dotari non-imobiliare, au fost estimate in urma analizei de piata efectuate, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit, pentru aceasta echipare suplimentara.

MUNICIPIUL VASLUI		Mun. Vaslui, str. Ștefan cel Mare, bloc 317, sc. A, Parter, Jud. Vaslui		
ABORDAREA PRIN VENIT:		0		
DENUMIREA CLADIRII SUBIECT: 201963-C1	TOTAL	SUBSOL	PARTER	ETAJ
Suprafata inchiriabila (mp)	117	0,00	117,32	0,00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0,0	10,0	0,0
Chiria lunara (EUR/luna)	1.170	0	1.170	0
Venituri brute potetiale VBP (EUR/an)		0	14.043	0
Total VBP (eur/an)		0	14.043	0
Grad de ocupare		95%	95%	95%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		0	13.341	0
Total VBE (eur/an)		0	13.341	0
- Fixe		EUR		
- Taxe proprietate	1,20%	0	422	0
- Asigurare	0,30%	0	106	0
- Altele (taxe de poluare +/- dupa caz cl verde sau cl poluanta) ; scutiri de taxe(cu minus) pt anvelopare din fonduri proprii; ...etc..		0	0	0
Subtotal cheltuieli fixe	2%	0	528	0
- Variabile	%			
- Management	0,0%	0	0	0
- Administrator	0,0%	0	0	0
- Salarii personal intretinere	0,0%	0	0	0
- Utilitati spatii comune	0,0%	0	0	0
- Reparatii-intretinere	2,0%	0	267	0
- Altele	0,0%	0	0	0
Subtotal cheltuieli variabile	2%	0	267	0
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)	3,5%	0	795	0
Venit net efectiv (eur/an)		0	12.546	0
Total VNE (eur/an)		0	12.546	0
Rata de capitalizare		8,50%	8,50%	8,50%
Valoare randament (eur)		0	147.603	0
Costuri amenajare imediat dupa achizitionare, pt aducerea la stadiul de inchiriabil in conditiile medii ale pietei cercetate local/zonal	EUR/mp util	0 €	0 €	0 €
	EUR/pe total parte generatoare de venit	0 €	0 €	0 €
Valoare randament - defalcat		0 €	147.600 €	0 €
	valoare unitara pe mp util	0 €	1.258 €	0 €
Cost reabilitare spatiu	0,00	0 €	47.000 €	0 €
VALOARE DE PIATA - (cumulat)		0 €	100.600 €	0 €
	Curs Valutar 1 Euro la 31.05.2022 –	4,9438 lei		
VALOARE (fara TVA)		100.600 EUR		
Valoare medie unitara		857	eur/mp	
VALOARE TEREN IN SURPLUS		0 EUR		
VALOAREA DE PIATA PROPRIETATE		100.600 EUR		497.300 RON

Abordarea prin cost

RAPORT DE EVALUARE nr. VS_363_PMV

Beneficiar raport: MUNICIPIUL VASLUI Destinatar: MUNICIPIUL VASLUI
 Proprietate Evaluata: COMERCIALĂ
 VASLUI, VASLUI, str. Stefan cel Mare, bloc 317, sc. A

Data evaluării: 31.05.2022 / Curs la data evaluării: 4,944 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul RF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1.	-	SPATIU COMERCIAL	1989	N	33	33	139	445.933	90.200	60	0	-200	535.119	108.241	100,00	0
		Rotunjit											535.100	108.200		0
2.	-	COSTURI REABILITARE	2021	FB	1	1	139	232.382	47.005	0	0	0	232.382	47.005	100,00	0
		Rotunjit											232.400	47.000		0
Note:		- Valoile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciile.														

FISA NR. 1. - SPAȚIU COMERCIAL

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (lei fara TVA)	Cost lucrări ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	8CPSV3254E	Infrastructura magazin cu H=3,25 m la parter de bloc de tip P+4E		mp Ac	N	138,51	382,46	52.974,53	100,00	52.975	0	2	106
2	8CPPV3254E	Suprastructura magazin cu H=3,25 m la parter de bloc de tip P+4E		mp Ad	N	138,51	1.093,43	151.450,98	100,00	151.451	0	2	106
3	TEI3ME	Terasa necirculabilă magazin la parter de bloc tip P+4E		mp Ac	N	138,51	103,07	14.276,23	100,00	14.276	0	2	106
4	FO3MAG	Finisaj interior obisnuit magazin		mp Ad	N	138,51	1.024,78	141.942,27	100,00	141.942	0	2	106
5	ELMAG	Instalații electrice magazin		mp Ad	N	138,51	358,69	49.682,15	100,00	49.682	0	2	106
6	SAWAG1	Instalații sanitare magazin		mp Ad	N	138,51	139,32	19.297,21	100,00	19.297	0	2	106
7	INMAG1	Instalații încălzire magazin		mp Ad	N	138,51	86,22	11.942,33	100,00	11.942	0	2	106
8	FSTROP	Tencuieți tip strop cu ciment alb		mp fatada	N	12	363,92	4.367,04	100,00	4.367	0	2	212
TOTAL FISA								445.933		445.933	0		

FISA NR. 2. - COSTURI REABILITARE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (lei fara TVA)	Cost lucrări ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
9	FCBMAG	Finisaj interior obisnuit magazin		mp Ad	FB	138,51	1.024,78	141.942,27	100,00	141.942	0	2	106
10	SAWAG1	Instalații sanitare magazin		mp Ad	FB	138,51	139,32	19.297,21	100,00	19.297	0	2	106
11	INMAG1	Instalații încălzire magazin		mp Ad	FB	138,51	86,22	11.942,33	100,00	11.942	0	2	106
12	ELMAG	Instalații electrice magazin		mp Ad	FB	138,51	358,69	49.682,15	100,00	49.682	0	2	106
13	FALLCOB	Finisaj din placobond peste vata minerala		mp fatada	FB	12	793,19	9.518,28	100,00	9.518	0	2	212

Note:

• Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje. Coef. recapit. deviz. analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. pl. dist. transp. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA, aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluării

• Sursa informației: 1 = "CI-OR C. rezidențiale"; 2 = "CI-OR C. industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-OR Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MTEK și construcții speciale"; 4 - "Metode costurilor segregate" / ROVAL; 5 - "CONSTRUCȚII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura ROVAL; 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE" - Editura ROVAL 2020, autor C. Schiopu; 8 = "CR-CI CLĂDIRI INSURITE, CLĂDIRI CU PLATE, APARTAMENTE ÎN BLDUR, CLĂDIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI ȘI CAMINE DE BĂTRÂNI" - Editura ROVAL 2021, autor C. Schiopu

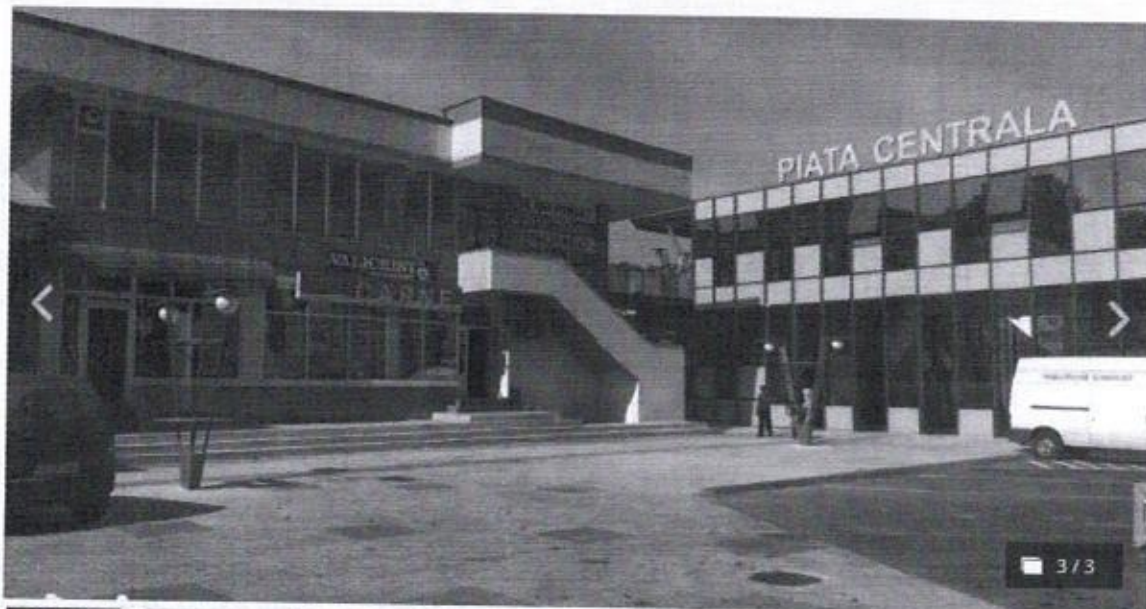
• Creat cu aplicația Kost Plus (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator

Date despre închirieri spații comerciale - birouri

Comparabila A - <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-200-mp-IDpFty>

← Înapoi la listă

Spatiu Comercial de inchiriat > Vaslui (judetui) > Vaslui (comuna) > Vaslui > Inchiriere SPATIU 200 mp



Inchiriere SPATIU 200 mp

Vaslui (judet), Vaslui

2 000 €

10 €/m²

Prezentare generala

↶ Suprafata utila	200 m²	↶ Suprafata construita	200 m²
🏠 Tip proprietate	cere informatii	↶ Suprafata teren (m²)	cere informatii
🔧 Stare	cere informatii	👤 Tip vanzator	privat
🚗 Numar locuri de parcare	cere informatii	📅 Anul constructiei	cere informatii
📡 Vizionare la distanta	cere informatii	📍 Orientare	cere informatii

Descriere anunt

Spatiul reprezinta etajul cladirii de langa Piata Centrala Vaslui si este vizibil din toate directiile. Accesul se realizeaza atat din parcare supraetajata cat si de la parter. Este openspace, dispune de toate utilitatile si poate fi adaptat pt activitati diverse. Exista posibilitatea utilizarii terasei si pozitionarea reclamelor pe cladire.

Comparabila B - <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatii-activitati-diverse-in-imobil-modern-situat-central-IDrPel.html>

← **Înapoi la listă**

Birou de inchiriat > Vaslui (judetul) > Vaslui (comuna) > Vaslui > Inchiriere spatii- activitati diverse in imobil



Inchiriere spatii- activitati diverse in imobil modern situat central

1 000 €

10 €/m²

Vaslui (judet), Vaslui

Prezentare generala

Suprafata construita	100 m²
Suprafata utila (m ²)	100 m²
Numarul de camere	cere informatii
Tip proprietate	spatiu deschis
Vizionare la distanta	cere informatii

Etaj	cere informatii
Stare	cere informatii
Compartimentare	cere informatii
Anul constructiei	cere informatii
Numar locuri de parcare	cere informatii

Descriere anunt

Vaslui, Str. Toma Caragiu Nr. 2.

Variate optiuni de compartimentare si functionalitati diverse precum birouri, activitati creative, comert, mica industrie, activitati educationale, showroom, etc.

Locatarii pot dispune de intimitate sau pot fi promovati prin afisare a brandului si elemente de identitate vizuala proprie cu impact vizual garantat.

Imobilul dispune de toate utilitatile, beneficiaza de supraveghere video 24/24, servicii de curatenie, sistem de acces, receptie si paza, generator electric.

La vizitarea spatiului, cei interesati pot beneficia de consultanta specializata privind amenajarea interioara personalizata pe profilul activitatii.

Comparabila C <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-pe-traian-IDnIT63.htm>



Postat 09 mai 2022

VANZATOR



Mihai

Pe OLX din noiembrie 2014

Activ azi la 00:41



074 462
8933

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Vaslui,
Vaslui



Spatiu de inchiriat pe Traian

700 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 70 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatlu comercial pe strada Traian (linga peco) suprafata 70m2.Se preteaza pentru cabinete medicale,cabinete stomatologice,coafor...etc!Relatii la 07*****331

ID: 232/04939

Vizualizări: 1311

[Raportează](#)

Comparabila D https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-cladire-in-centrul-orasului-vaslui-fosta-muntenita-IDfcWkH.html?reason=extended_search_extended_distance



Postat 15 mai 2022

VANZATOR



MORARU Alina
Pe OLX din aprilie 2018
Activ pe 31 mai 2022

☎ 072 814 3999

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Morăreni,
Vaslui



De inchiriat cladire in centrul orasului Vaslui (fosta Muntenita)

12 €

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 676 m²

DESCRIERE

Se inchiriaza cladire in centrul orasului Vaslui, fosta Muntenita.

Se afla in imediata vecinatate a Pletii Centrale Vaslui, care are amenajata pe acoperis parcare mare.

Adresa exacta: Vaslui, Str. Victoriei (fosta Walter Maracineanu) nr 4.

Cladirea are 3 nivele: subsol, parter si etaj.

Suprafata construita la sol: 293 mp

Suprafata utila: 676 mp

Suprafata construita desfasurata: 806 mp.

Cladirea nu a fost renovata deocamdata. Se poate renova si re compartimenta in functie de necesitatile de utilizare.

ID: 224725367

Vizualizări: 862

📄 Raportează

- https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-vaslui-moara-grecilor-IDg6EGE.html?reason=extended_search_extended_distance



Postat 10 mai 2022

VANZATOR



Frigoreb srl

Pe OLX din decembrie 2012

Activ azi la 09:02

☎ 072 226 6809

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Moara Grecilor,
Vaslui



Spatiu comercial de inchiriat in Vaslui, Moara Grecilor

10 €

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 120 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial de inchiriat situat in Vaslui, Moara Grecilor, nr 16 intre magazin Vascar/ Arimat si Frigoreb srl, Billa

Este renovat in anul 2022, RLV atasat in foto.

ID: 238007748

Vizualizări: 254

Raportează

Date despre vânzări spații

Nu au fost identificate comparabile adecvate privind vânzări de spații comerciale similare.

Documentele de proprietate si cadastru

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 51

*privind preluarea din administrarea S.C. Goscom Vaslui S.A. în administrarea
Consiliului Local Municipiul Vaslui a unui spațiu
situat în Municipiul Vaslui, str. Ștefan cel Mare, bl. 317, sc. A, parter*

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Vaslui nr.15/1999 privind reorganizarea Regiei Autonome de Gospodărie Comunală, Locativă și Transport Călători Vaslui, Municipiul Vaslui și aprobarea de constituire a S.C. Goscom S.A. Vaslui;
 - expunerea de motive a Primarului Municipiului Vaslui;
 - raportul de specialitate al Biroului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Vaslui;
 - rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali;
- În baza prevederilor art. 36 alin. 2 lit. "c", alin. 5 lit. "a" și în temeiul art. 45 alin. 3 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001/ actualizată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă preluarea din administrarea S.C. Goscom S.A. Vaslui a unui spațiu situat în Municipiul Vaslui, str. Ștefan cel Mare, bl.317, sc.A, parter, proprietatea Unității Administrativ Teritoriale a Municipiului Vaslui, în administrarea Consiliului Local Vaslui, spațiu identificat conform anexelor nr.1 și 2, la prezenta hotărâre.

Art.2. - Predarea – primirea spațiului situat în Municipiul Vaslui, str. Ștefan cel Mare, bl.317, sc.A, parter se va face în urma încheierii unui proces verbal de predare-primire încheiat între reprezentanții S.C. Goscom S.A Vaslui și Primarul Municipiului Vaslui.

Art.3. - Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Biroului Patrimoniu, Direcției Buget-Contabilitate și Serviciului Administrație Publică Locală din cadrul aparatului propriu de specialitate al Primarului.

Art.4. - Hotărârea intra în vigoare conform art. 49 alin. 1 din Legea nr. 215/2001, actualizată.

Câte un exemplar se va comunica:

- Prefectului Județului Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Biroului Patrimoniu;
- Direcției Buget-Contabilitate;
- Serviciului Administrație Publică Locală;
- S.C. Goscom S.A. Vaslui

Vaslui – 29.03.2018

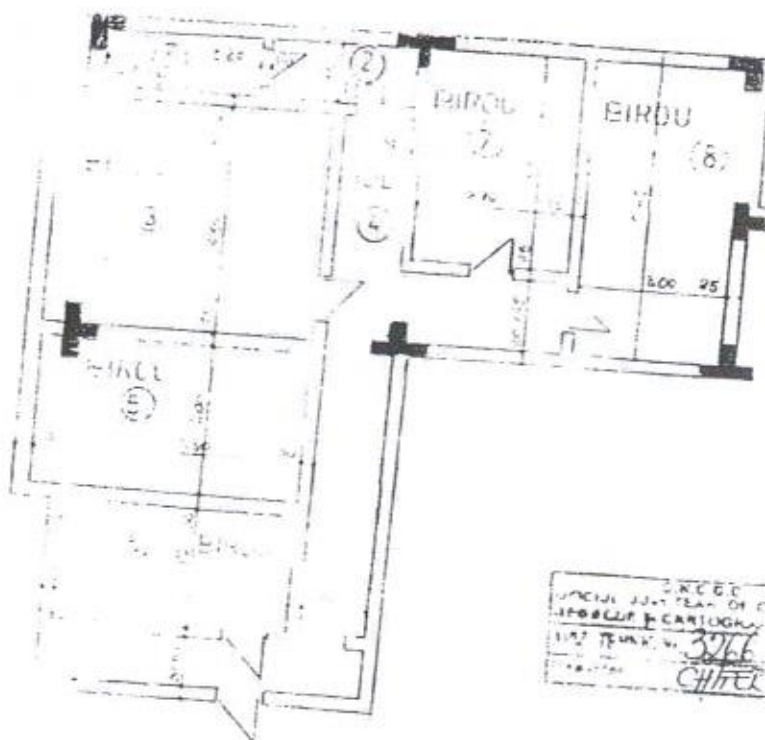
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Av. Mancaș Ioan Marian

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Jrs. Lăcătușu Eduard



ANEXA 2 la HCL 51/29.03.2018

62317 STR. STEFAN CEL MARU, SC. A, PARTE



Județul Iași - Serviciul de Cadastru și Cartografiere
Nr. 3266/20.02.2018
Căpitan D.

Handwritten signature



Handwritten signature