

Scrisoare de transmitere

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea bunurilor imobile situate in Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei / Str. Traian / Str. Stefan cel Mare, Jud. Vaslui apartinand persoanei juridice S.C. UNISERV S.R.L., doresc sa va comunic urmatoarele:

- ▶ La cererea dumneavoastra, am inspectat si evaluat bunurile imobile, amplasate in *Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei / Str. Traian / Str. Stefan cel Mare, Jud. Vaslui* compuse din:
 - Terenuri intravilane situate in Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8:
 - Teren in suprafata de 157,41 mp – categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 14754, Nr. CAD: 923/5/3;
 - Teren in suprafata de 127,08 mp – categoria de folosinta fosta cale ferata, Nr. CF: 5663, Nr. CAD: 923/5/4;
 - Teren in suprafata de 14 mp – categoria de folosinta fosta cale ferata, Nr. CAD: 72862 – nu aduce aport la valoare finala;
 - Teren in suprafata de 652 mp – categoria de folosinta drum, Nr. CF: 5663, Nr. CAD: 923/2/3/3;
 - Teren in suprafata de 8.750 mp – categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 14756, Nr. CAD: 75174;
 - Teren in suprafata de 7.496 mp – categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 14756, Nr. CAD: 74763;
 - Teren intravilan situat in Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 6 in suprafata de 1.718 mp – categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 5663, cu constructiile A1.1 cu Nr. CAD 927/1/1-C1/1 cu destinatie constructii anexa, cu suprafata construita la sol 309 mp, suprafata utila 309 mp si A1.2 cu Nr. CAD: 927/1/1-C1/3 cu destinatie constructii industriale si edilitare, suprafata construita la sol 170 mp, suprafata utila 170 mp (statie carburanti cu magazie anexa);
 - Spatiu comercial cu suprafata construita 98,12 mp si suprafata utila 84,29 mp, cu teren cota indiviza in folosinta 39,64 mp, CF: 1441/A4, Nr. CAD: 242/1; 2; 1 amplasat in Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara, et. 1, ap. Sp. Nr. 1 (Hala Traian);
 - Terasa cu suprafata construita de 170 mp si suprafata utila 170 mp, cu teren cota indiviza in folosinta 68,84 mp, CF 1441/A4, Nr. CAD: 242/1; 2; 4 amplasat in Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara, et. 1, ap. Terasa (Hala Traian);
 - Grup sanitar – 2 cabine, cu suprafata construita 20 mp si suprafata utila 16,05 mp, cu teren cota indiviza in folosinta in 5 de 8,08 mp, CF: 1441, Nr. CAD: 242/1; 2; 3 amplasat in Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara, Et. 1, Ap. SP, Nr. 3 (Hala Traian);
 - Camera lift cu suprafata construita 15,59 mp si suprafata utila de 12,4 mp, cu teren cota indiviza in folosinta 6,39, CF 1441, Nr. CAD 242/1; 0; 17 amplasat in Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara, Et. Parter, Ap. Camera lift (Hala Traian);
 - Camera lift cu suprafata construita 18,9 mp si suprafata utila de 15,1 mp, cu teren cota indiviza in folosinta 7,75, CF 1441, Nr. CAD 242/1; 1; 14 amplasat in Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara, Et. Parter, Ap. Camera lift (Hala Traian);
 - Camera troliu, bucatarie si hol cu suprafata construita 29,38 mp si suprafata utila 23,39 mp, cu teren cota indiviza in folosinta 12,05 mp, CF: 1441, Nr. CAD: 242/1;2; 2

amplasat in Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara, Et. 2, Ap. SP, Nr. 2 (Hala Traian);

- Teren intravilan in suprafata de 158 mp, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 6, CF: 7875, Nr. CAD: 927/1/2, cu constructia A1.1 cu Nr. CAD: 927/1/2-C1 cu destinatie constructii administrative si social culturale, suprafata construita la sol 158 mp, suprafata utila din acte 139 mp si masurata 158 mp (birou+spatiu comercial);
 - Teren intravilan in suprafata de 1.106 mp, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8, CF: 2298, Nr. CAD: 923/2/1, cu constructia A1.1 cu Nr. CAD: 923/2/1-C1 cu destinatie constructii administrative si social culturale, P+1E, suprafata construita la sol 303,08 mp, suprafata utila desfasurata 408,44 mp (sediul administrativ);
 - Teren intravilan in suprafata de 1.621 mp, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8, CF: 74762, Nr. CAD: 74762, cu constructia A1.1 cu Nr. CAD: 74762-C1 Cu destinatie constructii anexa, suprafata construita la sol 759 mp, suprafata utila 759 (garaj);
 - Constructie C1 birouri + spatii productie cu suprafata construita la sol 191,282 mp si suprafata utila 176 mp, cu teren in folosinta 191,282 mp, Cf 1441, Nr. CAD: 746-C1 amplasat in Vaslui, Str. Stefan cel Mare
-
- ▶ Scopul evaluarii este stabilirea **valorii de piata in vederea informarii clientului**, așa cum este definită în standardele ANEVAR 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).
 - ▶ Evaluatorul nu are niciun interes in proprietatea evaluata;
 - ▶ A fost supus evaluarii intregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil si liber de orice fel de sarcini;
 - ▶ Data de referinta a evaluarii este **26.03.2018**, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluarii este de **4.6651 RON/EUR**;
 - ▶ Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Munteanu Vasile, in data de **07.02.2018**.
 - ▶ In estimarea valorii de piata corespunzatoare proprietatii analizate, evaluatorul a utilizat:

- Abordarea prin metoda comparatiei directe - TEREN:
243.800 EUR, echivalentul a **1.137.351 LEI**
din care

| Nr. crt | Locatie | Suprafata | Valoare | |
|---------|---|-----------|----------------|------------------|
| | | | EUR | RON |
| 1 | Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8 Teren categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 14754, Nr. CAD: 923/5/3 | 157,41 | 1.766 | 8.237 |
| 2 | Teren categoria de folosinta fosta cale ferata, Nr. CF: 5663, Nr. CAD: 923/5/4 | 127,08 | - | - |
| 3 | Teren categoria de folosinta fosta cale ferata, Nr. CAD: 72862 | 14 | - | - |
| 4 | Teren categoria de folosinta drum, Nr. CF: 5663, Nr. CAD: 923/2/3/3 | 652 | 7.314 | 34.118 |
| 5 | Teren categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 14756, Nr. CAD: 75174 | 8750 | 98.149 | 457.875 |
| 6 | Teren categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 14756, Nr. CAD: 74763 | 7496 | 84.083 | 392.255 |
| 7 | Teren categoria de folosinta curti constructii, CF: 2298, Nr. CAD: 923/2/1 | 1106 | 12.406 | 57.875 |
| 8 | Teren categoria de folosinta curti constructii, CF: 74762, Nr. CAD: 74762 | 1621 | 18.183 | 84.825 |
| | TOTAL | | 221.900 | 1.035.186 |

| Nr. crt | Locatie | Suprafata | Valoare | |
|--------------|--|-----------|---------------|----------------|
| | Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 6 | mp | EUR | RON |
| 1 | Teren categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 5663 | 1718 | 20.056 | 93.561 |
| 2 | Teren categoria de folosinta curti constructii, CF: 7875, Nr. CAD: 927/1/2 | 158 | 1.844 | 8.605 |
| TOTAL | | | 21.900 | 102.166 |

- Abordarea prin VENIT – pentru:
 - Statie carburanti / Birou + Spatiu comercial / Sediu administrativ / Garaje
 - Spatiu comercial
 - Spatiu de productie si birouri

621.183 EUR, echivalentul a 2.897.881 LEI

din care

| Nr. crt | Locatie | Suprafata | Valoare | |
|--------------|---|---------------|---------------|----------------|
| | Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara (Hala Traian) | mp | EUR | RON |
| 1 | Spatiu comercial | 84,29 | 9.888 | 46.127 |
| 2 | Terasa | 170 | 19.942 | 93.032 |
| 3 | Grup sanitar – 2 cabine | 16,05 | 1.883 | 8.783 |
| 4 | Camera lift | 12,4 | 1.455 | 6.786 |
| 5 | Camera lift | 15,1 | 1.771 | 8.263 |
| 6 | Camera troliu, bucatarie si hol | 23,39 | 2.744 | 12.800 |
| TOTAL | | 321,23 | 37.682 | 175.791 |

| Nr. crt | Locatie | Suprafata | Valoare | |
|--------------|--|---------------|----------------|----------------|
| | Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 6 | mp | EUR | RON |
| 1 | Anexa Nr. CAD 927/1/1-C1/1 | 309 | 90.639 | 422.841 |
| 2 | Statie carburanti cu magazie anexa Nr. CAD: 927/1/1-C1/3 | 170,00 | 49.866 | 232.631 |
| 3 | Birou + Spatiu comercial cu Nr. CAD: 927/1/2-C1 | 158,26 | 46.423 | 216.566 |
| TOTAL | | 637,26 | 186.928 | 872.037 |

| Nr. crt | Locatie | Suprafata | Valoare | |
|---------|--|-------------|----------------|------------------|
| | Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8 | mp | EUR | RON |
| 1 | Sediu administrativ P+1E Nr. CAD: 923/2/1-C1 | 498,44 | 146.208 | 682.074 |
| 2 | Garaj Nr. CAD: 74762-C1 | 758,50 | 222.491 | 1.037.944 |
| | TOTAL | 1257 | 368.699 | 1.720.018 |

| Nr. crt | Locatie | Suprafata | Valoare | |
|---------|---|------------|---------------|----------------|
| | Vaslui, Str. Stefan cel Mare | mp | EUR | RON |
| 1 | Constructie C1 birouri + spatii productie Nr. CAD: 746-C1 | 176 | 27.874 | 130.034 |
| | TOTAL | 176 | 27.874 | 130.034 |

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

| | |
|--|--|
| VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ | 621.183 EUR, echivalentul a 2.897.881 LEI |
| VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN | Abordarea prin VENIT |
| VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A. | |

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale bunurilor. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de niciun alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspecției bunurilor și a analizei pieței acestora.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Munteanu Vasile – evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE PENTRU PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATA

Nr. inreg. 4976 din 26.03.2018



PROPRIETAR: S.C. UNISERV S.R.L.

BENEFICIAR: LEX GRUP REORGANIZARE I.P.U.R.L

VALOAREA DE PIATA

621.183 EUR, echivalent a 2.897.881 RON

Valoarea nu contine TVA

VALOAREA DE LICHIDARE (-30% in conditii de vanzare fortata):

434.828 EUR, echivalentul a 2.028.517 RON

Valoarea estimata nu contine TVA

(1 EUR = 4,6651 RON)

Bunuri constand in:

Terenuri si imobile situate in Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei / Str. Traian / Str. Stefan cel Mare, Jud. Vaslui

Data

Inspectiei: 07.02.2018

Evaluarii: 26.03.2018

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.



CUPRINS

| | |
|--|----|
| I. MANDAT | 7 |
| II. CERTIFICARE | 7 |
| III. BAZA DE EVALUARE | 7 |
| IV. SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII | 8 |
| V. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE | 8 |
| VI. CLAUZA DE NEPUBLICARE | 10 |
| VII. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI | 10 |
| VIII. RISCUL DE GARANTIE | 10 |
| IX. PREZENTAREA DATELOR | 10 |
| X. ANALIZA PIETEI SPECIFICE | 14 |
| XI. EVALUAREA | 15 |
| ANEXE | 19 |

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare 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 bunul supus evaluării, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

**EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR E.P.I., E.B.M.
MUNTEANU VASILE
LEGIMATIE NR. 14433/2018**



RAPORT DE EVALUARE PENTRU PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATA

I. MANDAT

S.C. GMT – EVALUARI CONSULTANTA S.R.L. a fost rugata sa inspecteze si sa evalueze bunurile imobile mentionate la capitolul IX.

Inspectia bunurilor mobile s-a efectuat de catre expert evaluator Munteanu Vasile, in data de 07.02.2018 in prezenta unui reprezentant al firmei S.C. UNISERV S.R.L.

II. CERTIFICARE

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra bunurilor mobile, pe care am efectuat-o la data 07.02.2018.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința bunurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardelor de evaluare ANEVAR 2018.
6. Posedam cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.
7. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

III. BAZA DE EVALUARE

Tipul valorii estimate în prezentul raportul este **valoarea de piață**.

Evaluarea realizată în prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a bunurilor, așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general.

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018, 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 cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoare de piață conform Standardelor ANEVAR:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 220 – Masini, echipamente, și instalații

GEV 520 – Evaluarea pentru estimarea valorii de piață

GEV 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor și instalațiilor

GEV 630 – Evaluarea bunurilor mobile

Mențiuni:

Valoarea de piață nu este afectată de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA). Faptul că părțile implicate în tranzacție în calitate de vânzător sau cumparator au sau nu anumite obligații fiscale, colectează și deduc sau nu TVA, nu are nici o influență asupra sumei care se plătește pentru un bun.

IV. SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunurilor specificate mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea *stabilirii valorii de piață*.

V. CONDITII ȘI IPOTEZE LIMITATIVE

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- ✓ În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii bunurilor mobile supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- ✓ Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind

obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor mobile în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică și economică a acestuia, ulterioară evaluării.

- ✓ Echipamentele subiect, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator au o stare tehnică bună, sunt complete și integrale funcțional, fiind evaluate în această stare.
- ✓ Bunurile mobile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația de la data evaluării, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a acestora care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării.
- ✓ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- ✓ În timpul efectuării identificării și inventarierii bunurilor mobile supuse evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestuia, fapt pentru care acesta este considerat în stare de funcționare normală, în cazul în care nu s-a menționat altceva. Orice neconcordanță între situația „luată în calcul” de evaluator (estimată în lipsa posibilității de inspecție, pe baza informațiilor de la proprietar/utilizator) și cea „faptic existentă” impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice a neconcordanțelor.
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Ipoteze:

- ✓ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sa sau depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică echipamentelor în stare integrale și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

VI. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare 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 menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

VII. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul bunurilor mobile, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

VIII. RISCUL DE GARANTIE

Riscul de garanție: Bunurile mobile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a bunurilor care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării.

Bunurile evaluate:

Terenuri și imobile situate în Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei / Str. Traian / Str. Stefan cel Mare, Jud. Vaslui

IX. PREZENTAREA DATELOR

1. Proprietarul și adresa S.C. UNISERV S.R.L.

1.2 Proprietari și situația juridică

S.C. UNISERV S.R.L., a fost supus evaluării dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost înmanate evaluatorilor și care sunt anexate (vezi ANEXELE) la prezentul raport și anume:

- Lista cu toate bunurile imobile.

La data inspecției, bunurile mobile se aflau în *Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei / Str. Traian / Str. Stefan cel Mare, Jud. Vaslui*

Locația bunului

- 1.3 Surse de informatii** Informațiile primite despre starea istorică, evenimentele speciale, reparațiile efectuate și costurile necesare de efectuat sunt responsabilitatea proprietarului.
Acestea sunt considerate reale și credibile.
Nu este cazul.
- 1.4 Identificarea situației juridice**
- 1.5 Identificarea tehnică**
- Descriere bunuri mobile:**

Conform informații - acte - constatări.

La solicitarea clientului, am inspectat și evaluat următoarele bunuri imobile:

- Terenuri intravilane situate in Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8:
 - Teren in suprafata de 157,41 mp – categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 14754, Nr. CAD: 923/5/3;
 - Teren in suprafata de 127,08 mp – categoria de folosinta fosta cale ferata, Nr. CF: 5663, Nr. CAD: 923/5/4;
 - Teren in suprafata de 14 mp – categoria de folosinta fosta cale ferata, Nr. CAD: 72862 – nu aduce aport la valoare finala;
 - Teren in suprafata de 652 mp – categoria de folosinta drum, Nr. CF: 5663, Nr. CAD: 923/2/3/3;
 - Teren in suprafata de 8.750 mp – categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 14756, Nr. CAD: 75174;
 - Teren in suprafata de 7.496 mp – categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 14756, Nr. CAD: 74763;
- Teren intravilan situat in Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 6 in suprafata de 1.718 mp – categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 5663, cu constructiile A1.1 cu Nr. CAD 927/1/1-C1/1 cu destinatie constructii anexa, cu suprafata construita la sol 309 mp, suprafata utila 309 mp si A1.2 cu Nr. CAD: 927/1/1-C1/3 cu destinatie constructii industriale si edilitare, suprfata construita la sol 170 mp, suprafata utila 170 mp (statie carburanti cu magazine anexa);
- Spatiu comercial cu suprafata construita 98,12 mp si suprafata utila 84,29 mp, cu teren cota indiviza in folosinta 39,64 mp, CF: 1441/A4, Nr. CAD: 242/1; 2; 1 amplasat in Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara, et. 1, ap. Sp. Nr. 1 (Hala Traian);
- Terasa cu suprafata construita de 170 mp si suprafata utila

- 170 mp, cu teren cota indiviza in folosinta 68,84 mp, CF 1441/A4, Nr. CAD: 242/1; 2; 4 amplasat in Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara, et. 1, ap. Terasa (Hala Traian);
- Grup sanitar – 2 cabine, cu suprafata construita 20 mp si suprafata utila 16,05 mp, cu teren cota indiviza in folosinta in 5 de 8,08 mp, CF: 1441, Nr. CAD: 242/1; 2; 3 amplasat in Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara, Et. 1, Ap. SP, Nr. 3 (Hala Traian);
 - Camera lift cu suprafata construita 15,59 mp si suprafata utila de 12,4 mp, cu teren cota indiviza in folosinta 6,39, CF 1441, Nr. CAD 242/1; 0; 17 amplasat in Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara, Et. Parter, Ap. Camera lift (Hala Traian);
 - Camera lift cu suprafata construita 18,9 mp si suprafata utila de 15,1 mp, cu teren cota indiviza in folosinta 7,75, CF 1441, Nr. CAD 242/1; 1; 14 amplasat in Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara, Et. Parter, Ap. Camera lift (Hala Traian);
 - Camera trolu, bucatarie si hol cu suprafata construita 29,38 mp si suprafata utila 23,39 mp, cu teren cota indiviza in folosinta 12,05 mp, CF: 1441, Nr. CAD: 242/1;2; 2 amplasat in Vaslui, Str. Traian, Bl. Piata Agroalimentara, Et. 2, Ap. SP, Nr. 2 (Hala Traian);
 - Teren intravilan in suprafata de 158 mp, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 6, CF: 7875, Nr. CAD: 927/1/2, cu constructia A1.1 cu Nr. CAD: 927/1/2-C1 cu destinatie constructii administrative si social culturale, suprafata construita la sol 158 mp, suprafata utila din acte 139 mp si masurata 158 mp (birou+spatiu comercial);
 - Teren intravilan in suprafat de 1.106 mp, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8, CF: 2298, Nr. CAD: 923/2/1, cu constructia A1.1 cu Nr. CAD: 923/2/1-C1 cu destinatie constructii administrative si social culturale, P+1E, suprafata construita la sol 303,08 mp, suprafata utila desfasurata 408,44 mp (sediu administrativ);
 - Teren intravilan in suprafata de 1.621 mp, categoria de folosinta curti constructii, amplasat in Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8, CF: 74762, Nr. CAD: 74762, cu constructia A1.1 cu Nr. CAD: 74762-C! Cu destinatie constructii anexa, suprafata construita la sol 759 mp, suprafata utila 759 (garaj);
 - Constructie C1 birouri + spatii productie cu suprafata construita la sol 191,282 mp si suprafata utila 176 mp, cu teren in folosinta 191,282 mp, Cf 1441, Nr. CAD: 746-C1 amplasat in Vaslui, Str. Stefan cel Mare

| | |
|--|---|
| Capacitatea & caracteristici | Conform constatarilor de la data inspectiei. |
| Starea tehnică | Conform informațiilor primite de la utilizator - constatări la inspecție. |
| Identificare funcțională | Conform inspectiei. |
| Parametrii tehnico-funcționali | Nominali |
| Compatibilitate cu sursele de piese de schimb și consumabile | Nu este cazul |
| Restricții de utilizare | Nu se pune problema |
| Avize, autorizații și omologări de exploatare | Nu este cazul |

1.6 Date operaționale

| | |
|--|---|
| Cheltuieli de întreținere și reparații | În limitele normale aferente bunurilor de vechime și fiabilitate similară |
| Consumuri energie & combustibil | Nu este cazul |
| Exploatare sezonieră | Nu este cazul |
| Personal de exploatare | Personal specializat |
| Mijloace de întreținere extraordinare | Nu este cazul |
| Programul de întreținere și reparații; | Nu este cazul |
| Standarde de securitate și mediu; | Respectat |
| Standarde de securitate și mediu | Exclusiv cele din dotarea inițială |
| Echipamente de control al poluării | Exclusiv cele din dotarea inițială |
| Utilități de sprijin | Nu este cazul |

1.7 Incidente

| | |
|---|---|
| Accidente | Conform informațiilor primite de la proprietar și conform constatarilor în urma inspectiei. |
| Evenimente cu efect depreciativ mai accentuat | Nu este cazul. |

decât cel uzual

Înlocuire de
componente și Reparații

Nu este cazul

1.8 Întreținere și service

Conform informațiilor primite de la proprietar.

Personalul angrenat
Frecvența verificărilor

Cu personal specializat în astfel de operațiuni
Nu este cazul

Reparații
Caracteristici negative
care afectează
vandabilitatea

Nu se cunosc informatii suplimentare.
In urma inspectiei s-a constatat ca bunurile subiect se afla intr-o
stare generala buna.

Atractivitatea bunurilor

Pentru categorii similare sunt cotate între preferințele
utilizatorilor de pe piața locală.

4. Starea Proprietatii

4.1 Imbunatatiri

La data inspectiei, trebuie mentionat faptul ca, bunurile se aflau
intr-o stare buna (vezi ANEXA), fiind evaluate în această stare.

X. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

1. Generalitati

Piata imobiliara din judetului Vaslui la fel ca si cea nationala este afectata de accesul limitat la sursele de finantare, atat ale cumparatorilor cat si ale dezvoltatorilor. Dezvoltarea pietei va depinde de cererea de spatii rezidentiale precum si de existenta unui mediu economic stabil si accesul la creditare. Scaderea preturilor de vanzare poate stimula activitatea de tranzactionare, dar in lipsa unei pietei de creditare, nu se prevede o revenire sustinuta a cererii. In cadrul negocierilor individuale se pot obtine reduceri suplimentare ale preturilor de vanzare. In prezent nivelul pretului de inchiriere este superior aceluia nivel care sa fie considerat acceptabil de catre potentialii chiriasi.

Oferta si cererea pentru spatii comerciale este limitata in zona analizata, se inregistreaza in continuare un numar foarte limitat de tranzactii imobiliare pe fondul lipsei de lichiditati si a conditiilor de finantare, potentialii clienti intampinand greutati in contractarea unui credit.

Piata se caracterizeaza prin dezechilibru in favoarea ofertei,

fiind o piata a cumparatorului, care este in avantaj. Acest dezechilibru nu este caracterizat de o oferta mare pe piata sau o cerere scazuta, ci mai ales de componenta finantarii care este inca dificila datorita numarului mic de cumparatori care indeplinesc criteriile de eligibilitate impuse de banci sau care sunt dispusi sa acceseze un credit.

XI. EVALUAREA

1. Abordari utilizate

Pentru determinarea valorii de piata a bunurilor mobile de tipul celor de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a doua tipuri de abordari, bazate pe: comparatia vanzarilor si costul de inlocuire net.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarea pe baza comparatiei directe pentru teren, iar pentru imobile metoda costului de inlocuire net si cea a venitului.

2. Cea mai buna utilizare (CMBU)

- Statie carburanti / Birou + Spatiu comercial / Sediu administrativ / Garaje

3. Abordarea prin piata

- Spatiu comercial
- Spatiu de productie si birouri

Metoda comparatiilor de piata își are baza în analiza pietei, respectiv estimarea valorii în acest caz se face prin analiza pietei pentru a gasi active similare, comparate apoi cu cele de evaluat. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unui activ este în relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor active competitive și comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile și diferentele între active și conditiile de tranzactionare.

Metoda este o abordare globala urmarind raportul cerere-oferta pe piata specifica a echipamentelor studiate. Ea se bazeaza pe valoarea rezultata în urma tranzactiilor cu active similare sau asimilabile efectuate.

În cazul de față, ținând cont de tipul echipamentelor si instalatiilor subiect, arealul de analiza a fost extins la nivel national sau international.

Din studiul efectuat, s-au retinut o serie de informatii care au stat la baza formarii opiniei finale a evaluatorului, deprecierea estimata de evaluator ducand la o incadrare a rezultatelor în interiorul unei plaje de cotații cunoscute.

Abordarea prin comparația vânzărilor caută a indica valoarea prin analiza vânzărilor recente (sau a prețurilor de ofertare) a

bunurilor asemănătoare (comparabile) cu bunul mobil subiect.
Dat fiind faptul că tranzacțiile comparabile nu sunt identice cu cea de evaluat, prețurile de vânzare ale comparabilelor vor trebui ajustate pentru a egala caracteristicile bunului mobil evaluat.

Procedura de bază este colectarea de date în privința vânzărilor și ofertelor de echipamente asemănătoare, determinarea gradului de comparabilitate cu echipamentul în cauză, stabilirea elementelor potrivite de comparație, colectarea și sistematizarea informațiilor, analizarea și ajustarea informațiilor, precum și aplicarea rezultatelor subiectului.

Abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai sigură atunci când există o piață activă care furnizează un număr suficient de vânzări de proprietăți comparabile care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure („informație verificabilă”).

O piață activă este aceea care deține tranzacții independente reale, ce au loc prin prisma condițiilor de piață liberă.

Valoarea de piață obținută prin metoda comparației directe a fost determinată pentru teren.

VALOAREA DE PIATA

243.800 EUR, echivalent a 1.137.351 LEI

Valoarea nu contine TVA

1. Abordarea prin cost
Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substituției.
Metoda costului presupune că valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător cunoscător este suma care este necesară pentru a cumpăra ori construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, costul curent brut trebuie modificat pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.
În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă costul curent (ca și cum ar fi nou), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice.
Evaluatorul identifică proprietatea ce trebuie evaluată, estimează costul curent de înlocuire/ reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face bunul mai puțin atractiv față de situația când ar fi fost nou.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze **fizice**, **functionale** sau **externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta bunurile sunt:

- **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de montaj, etc;
- **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea sau neadecvarea bunului din punct de vedere al dimensiunilor, stilului instalațiilor sau al performanțelor;
- **depreciere din cauze externe** - se datorează unor factori externi bunurilor cum ar fi modificarea cererii, utilizarea bunului, etc.

În situația proprietății care face obiectul prezentei evaluări a fost determinată ponderea fiecăruia din tipurile de depreciere care afectează valoarea sa respectiv uzura fizică, neadecvare funcțională și deprecierea din cauze externe.

5. Declarația valorii

Pentru reconcilierea indicațiilor asupra valorii obținute în urma aplicării abordărilor valorii, evaluatorul verifică din nou întregul proces de evaluare, asigurându-se că informațiile disponibile și tehnicile de analiză a lor, precum și judecata aplicată, au condus la raționamente coerente. Sunt revăzute informațiile utilizate, pentru siguranța că acestea sunt pertinente, autentice și suficiente. Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care duc la fiecare indicație a valorii. Criteriile cu ajutorul cărora evaluatorul își formulează o opinie finală asupra valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorii opiniază că **valoarea de piață este de:**

VALOAREA DE PIATĂ

621.183 EURO, echivalent 2.897.881 RON

Valoarea nu conține TVA

Nota: Valoarea totală este dată de :

➤ *Valoarea estimată prin metoda venitului.*

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- ✓ valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării, pe parcursul creditării acumulându-se, însă, deprecieri suplimentare;
- ✓ valoarea se referă la vânzarea integrală, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren;
- ✓ detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare;
- ✓ cursul mediu pentru conversii valutare este de 4,6651 ron/euro.

Intocmit, 26.03.2018

**Expert Evaluator ANEVAR
Munteanu Vasile**



S.C. "GMT Evaluari si Consultanta" S.R.L.



ANEXE

Anexa 1 – Grila comparatie directa - TEREN

Anexa 2 – Comparabile analizate – TEREN

Anexa 3 – Grila abordarea prin VENIT - Str. Metalurgiei

Anexa 4 – Comparabile analizate – Spatii - Str. Metalurgiei

Anexa 5 – Grila abordarea prin VENIT - Str. Traian

Anexa 6 – Comparabile analizate – Spatii - Str. Traian

Anexa 5 – Grila abordarea prin VENIT - Str. Stefan cel Mare

Anexa 6 – Comparabile analizate – Spatii - Str. Stefan cel Mare

Anexa 7 – Grila abordarea prin COST - Statie distribuie carburanti, amplasata in Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei, Nr. 6

Anexa 8 – Spatiu comercial, amplasat in Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei, Nr. 6

Anexa 9 – Sediul administrativ situat, situat in Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei, Nr. 8, Jud. Vaslui

Anexa 10 – Corp de cladire - Garaje, amplasat in Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei, Nr. 8

Anexa 11 – Spatiu comercial amplasat la etajul 1, situat in Mun. Vaslui, Str. Traian Nr. 2, Jud. Vaslui

Anexa 12 – Atelier P+1E, situat in Mun. Vaslui, Str. Traian, Nr. 2, Jud. Vaslui

Anexa 13 – Spatiu utilizat pentru productie, situat in Mun. Vaslui, Str. Stefan cel Mare, Jud. Vaslui

Anexa 14 – Centralizator valori

Anexa 15 – Centralizator suprafete TEREN

Anexa 16 – Fotografii

Anexa 1 – Grila comparatie directa – TEREN Teren intravilan Metalurgiei Nr. 8

| Nr. Crt. | Element de comparatie | SUBIECT | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|---------------------------------------|---|---|---------------|---------------|---------------|
| Corectii specifice tranzactiei | | | | | |
| 1 | Pret tranzactie/oferta (EUR) | | 85.000 | 41.600 | 18.071 |
| | Suprafata (mp) | 19.782 | 8.500 | 5.200 | 1.063 |
| | Pret tranzactie/oferta (EUR/mp) | | 10,0 | 8,0 | 17,00 |
| | Tip tranzactie | | oferta | oferta | oferta |
| | Ajustare pentru negociere (%) | | -10% | -10% | -10% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Justificare ajustare | Marja de negociere a fost calculata in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de -10%. | | | |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 10 | 8 | 17 |
| 2 | Drept de proprietate transmis | Integral | Integral | Integral | Integral |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 10,0 | 8,0 | 17,0 |
| | Justificare ajustare | Dreptul de proprietate al fiecarei comparabi le este deplin ca si in cazul proprietatii subiect. | | | |
| 3 | Conditii de finantare | De piata | De piata | De piata | De piata |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 10,0 | 8,0 | 17,0 |
| | Justificare ajustare | Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu este cazul. | | | |
| 4 | Conditii de vanzare | Obiective | Obiective | Obiective | Obiective |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 10,0 | 8,0 | 17,0 |
| | Justificare ajustare | Conditii de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va corecta corespunzator. | | | |
| 5 | Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 10,0 | 8,0 | 17,0 |
| | Justificare ajustare | Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila. | | | |
| 6 | Conditii de piata | similar | similar | similar | similar |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

| | | | | | |
|--|--------------------------------------|---|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 10,0 | 8,0 | 17,0 |
| | Justificare ajustare | Pentru comparabilele cu o vechime a ofertei <3 luni nu se aplica ajustari . | | | |
| Corectii specifice proprietatii | | | | | |
| 7 | Localizare | Str. Metalurgiei Nr. 8, jud. Vaslui | Zona Paiu, jud. Vaslui | Zona Industriala, jud. Vaslui | Zona Poligon Auto, jud. Vaslui |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | -20,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | -3,4 |
| | Justificare ajustare | Pentru comparabila 3 s-a impus o ajustare negativa de -20% intrucat aceasta are o pozitionare mai favorabila fata de proprietatea subiect. | | | |
| 8 | Acces teren | Drum asfaltat | Drum asfaltat | Drum neamenajat | Drum asfaltat |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 20,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 1,6 | 0,0 |
| | Justificare ajustare | A fost aplicata o ajustare pozitiva de 20% comparabilei 2 deoarece spre deosebire de bunul supus analizei accesul se realizeaza de pe un drum neamenajat. | | | |
| 9 | Suprafata | 19.782,41 | 8.500 | 5.200 | 1.063 |
| | Diferenta suprafata teren (mp) | | 11.282,4 | 14.582,4 | 18.719,4 |
| | Ajustare (%) | | -2,8% | -3,6% | -4,7% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | -0,28 | -0,29 | -0,80 |
| | Justificare ajustare | Pentru fiecare 1000 m ajustarea estimata este de 0,25% Ajustari le au fost efectuate pornind de la principiul - cu cat suprafata este mai mare pretul/mp scade si invers | | | |
| 11 | Grad de echipare cu utilitati | Electricitate | Electricitate | Utilitati in zona | Electricitate |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 15,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare cumulat (EUR/mp) | | 0,0 | 1,2 | 0,0 |
| | Justificare ajustare | Pentru cea de a 2-a comparabila a fost aplicata o ajustare pozitiva de 15% intrucat utilitatile se regasesc in zona. | | | |
| 12 | Intravilan | Da | Da | Da | Da |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Justificare ajustare | Nu sunt necesare ajustari. | | | |
| 13 | Destinatie | Industriala | Rezidentiala | Industriala | Industriala |
| | Ajustare (%) | | 15% | 0% | 0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 1,5 | 0,0 | 0,0 |
| | Justificare ajustare | S-a impus o ajustare pozitiva de 15% comparabilei 1 deoarece aceasta are o destinatie rezidentiala iar bunul supus analizei are o destinatie industriala, astfel s-a considerat ca fiind mai buna proprietatea subiect. | | | |
| 14 | Alti factori | Liber | Liber | Liber | Liber |
| | Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |

| | | | | | |
|--|--|---|---|------------------------------|------------------------------|
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Justificare ajustare | Nu sunt necesare corectii. | | | |
| | Ajustare NETA | | 1,2 | 2,5 | -4,2 |
| | Ajustare NETA (%) | | 12,2% | 31,4% | -24,7% |
| | Ajustare BRUTA | | 1,8 | 3,1 | 4,2 |
| | Ajustare BRUTA (%) | | 17,8% | 38,6% | 24,7% |
| | Numar ajustari (diferite de zero) | | 3 | 5 | 4 |
| | RELEVANTA COMPARABILELOR | | Comparabila relevanta | Comparabila relevanta | Comparabila relevanta |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 11 | 11 | 13 |
| | Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta | Valoarea dupa "Minim ajustare bruta" | Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %" | | |
| | • Nr. Ajustari | 3 | 3 | | |
| | Valoare (EUR/mp) | 11 | 11 | | |
| | Valoare unitara adoptata (EUR/mp) | 11 | | | Valori unitare |
| | Valoare teren (EUR) | 221.918 | rounjit | 221.900 | 11,2 |
| | Valoare teren (LEI) | | | 1.035.186 | 52,3 |
| | Valoare de lichidare (EUR) | | | 166.425 | |
| | Valoare de lichidare (LEI) | | | 776.389 | |
| | Data evaluarii (zz.ll.aaaa): | 21.02.2018 | | | |
| | 1 EUR= | 4,6651 | | | |

Explicarea corecțiilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**
S-au aplicat ajustări negative de -10% pentru toate comparabilele datorită faptului că aceste proprietăți comparabile sunt oferite și nu sunt tranzacții; din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute rezultând că prețul de tranzacționare este cu aproximativ -10% mai mic în comparație cu prețul de ofertă.
- **Dreptul de proprietate**
Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorită faptului că toate proprietățile sunt libere la vânzare, dreptul de proprietate fiind deplin.
- **Condiții de finanțare**
Prețul de tranzacționare al unei proprietăți poate diferi de cel al unei proprietăți similare datorită surselor de finanțare: surse proprii sau împrumuturi. Proprietățile au aceleași surse de finanțare, rezultă că nu se aplică nicio corecție.
- **Condiții de vânzare**
Toate comparabilele au aceleași condiții de vânzare, respective independente, nefiind necesară o ajustare.
- **Condiții de piață**
Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorită faptului că ofertele sunt valabile la data evaluării;
- **Cheltuieli necesare după cumpărare**
Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorită faptului că ofertele sunt valabile la data evaluării;
- **Localizare, amplasare:**
Pentru comparabilă 3 s-a impus o ajustare negativă de -20% întrucât aceasta are o poziționare mai favorabilă față de proprietatea subiect.
- **Drum acces:**
A fost aplicată o ajustare pozitivă de 20% comparabilei 2 deoarece spre deosebire de bunul supus analizei accesul se realizează de pe un drum neamenajat.
- **Tip teren:**
Toate comparabilele sunt terenuri intravilane, nu s-au aplicat ajustări.
- **Destinația terenului:**
S-a impus o ajustare pozitivă de 15% comparabilei 1 deoarece aceasta are o destinație rezidențială iar bunul supus analizei are o destinație industrială, astfel s-a considerat că fiind mai bună proprietatea subiect.
Suprafața:
Pentru fiecare 1000 m ajustarea estimată este de 0,25%. Ajustările le-au fost efectuate pornind de la principiul - cu cât suprafața este mai mare prețul/mp scade și invers
- **Forma terenului:**
Nu s-a aplicat.
- **Utilități:**
Pentru cea de a 2-a comparabilă a fost aplicată o ajustare pozitivă de 15% întrucât utilitățile se regăsesc în zonă.

S-a ales valoarea corectată a comparabilei 1 deoarece aceasta are ajustarea totală brută cea mai mică.

Anexa 2 – Comparabile analizate – TEREN Teren intravilan Metalurgiei Nr. 8

➤ Comparabila 1


Link: <https://lajumate.ro/teren-intravilan-zona-paiu-8500-mp-7444390.html>

Teren intravilan zona Paiu 8500 mp

📍 Vaslui, Vaslui

🕒 Acum o săptămână

10 EUR



2/5

Salvează anunțul

lajumate.ro

| Zona | Periferie | Tip teren | Teren construcții |
|-----------------------|------------|-----------------------------------|-------------------|
| Clasificare teren | Intravilan | Suprafață teren (m ²) | 8500 |
| Front stradal (metri) | 28 | Utilități | Da |

✓ Preț negociabil

Vand teren intravilan in zona Paiu, Vaslui. Se afla intr-o zona linistita, apropiata de natura, in continua dezvoltare si populare. Are deschidere la drumul principal (28m) si acces la utilitati.

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Gigel
PERSONĂ FIZICĂ

📞 0746072750

💬 TRIMITE MESAJ

☆ SALVEAZĂ ANUNȚUL

PORTEAZĂ-TE PE NET 4G NELIMITAT
📱 **NETLIBERARE!**

Portează-ți numărul și vino de Paște pe NELIMITAT
Portează-te acum, ai NET 4G NELIMITAT și SAMSUNG GALAXY J7 DUAL SIM la 1 Leu cu Mobil 1!

➤ Comparabila 2

Link: <http://www.impactvs.ro/vanzari.php#8>

- 86. Teren, Moara Greci, 1334 mp, 15.000 euro
- 1511b. Teren, intravilan si extravilan, Zona Industrială, 5200 mp, 8 euro/mp
- 1512b. Teren, intravilan Moara Greci, cu casa, 1200 mp, 130.000 lei
- 91. Teren, intravilan, Moara Greci, 500 mp, 50 euro/mp
- 1513b. Teren, intravilan, Zona Cartier, 461 mp, 15 euro/mp

➤ Comparabila 3

Link: <http://www.impactvs.ro/vanzari.php#8>

- 1514b. Teren, intravilan, Zona Poligonul Auto, 1063 mp, 17 euro/mp negociabil
- 99. Teren 2723 mp cu casa batraneasca, 10 km de Vaslui, 12 euro/mp
- 1515b. Teren intravilan, mun. Husi, 1000 mp, 2 euro/mp
- 1515b. Teren, extravilan Husi, 2700 mp, 5000 lei
- 121. Teren, intravilan, si extravilan, Delea, 10-15 euro/mp
- 139. Teren, extravilan, ses Vaslui, 5000 mp, 30.000 euro

Anexa 1 – Grila comparatie directa – TEREN Teren intravilan Metalurgiei Nr. 6

| Nr. Crt. | Element de comparatie | SUBIECT | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|---------------------------------------|---|---|---------------|---------------|---------------|
| Corectii specifice tranzactiei | | | | | |
| 1 | Pret tranzactie/oferta (EUR) | | 85.000 | 41.600 | 18.071 |
| | Suprafata (mp) | 1.876 | 8.500 | 5.200 | 1.063 |
| | Pret tranzactie/oferta (EUR/mp) | | 10,0 | 8,0 | 17,00 |
| | Tip tranzactie | | oferta | oferta | oferta |
| | Ajustare pentru negociere (%) | | -10% | -10% | -10% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Justificare ajustare | Marja de negociere a fost calculata in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de -10%. | | | |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 10 | 8 | 17 |
| 2 | Drept de proprietate transmis | Integral | Integral | Integral | Integral |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 10,0 | 8,0 | 17,0 |
| | Justificare ajustare | Dreptul de proprietate al fiecarei comparabi le este deplin ca si in cazul proprietatii subiect. | | | |
| 3 | Conditii de finantare | De piata | De piata | De piata | De piata |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 10,0 | 8,0 | 17,0 |
| | Justificare ajustare | Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu este cazul. | | | |
| 4 | Conditii de vanzare | Obiective | Obiective | Obiective | Obiective |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 10,0 | 8,0 | 17,0 |
| | Justificare ajustare | Conditiiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va corecta corespunzator. | | | |
| 5 | Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 10,0 | 8,0 | 17,0 |
| | Justificare ajustare | Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila. | | | |
| 6 | Conditii de piata | similar | similar | similar | similar |

| | | | | | |
|--|--------------------------------------|---|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Valoare ajustata (EUR/mp) | | 10,0 | 8,0 | 17,0 |
| | Justificare ajustare | Pentru comparabilele cu o vechime a ofertei <3 luni nu se aplica ajustari . | | | |
| Corectii specifice proprietatii | | | | | |
| 7 | Localizare | Str. Metalurgiei Nr. 8, jud. Vaslui | Zona Paiu, jud. Vaslui | Zona Industriala, jud. Vaslui | Zona Poligon Auto, jud. Vaslui |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | -20,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | -3,4 |
| | Justificare ajustare | Pentru comparabila 3 s-a impus o ajustare negativa de -20% intrucat aceasta are o pozitionare mai favorabila fata de proprietatea subiect. | | | |
| 8 | Acces teren | Drum asfaltat | Drum asfaltat | Drum neamenajat | Drum asfaltat |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 20,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 1,6 | 0,0 |
| | Justificare ajustare | A fost aplicata o ajustare pozitiva de 20% comparabilei 2 deoarece spre deosebire de bunul supus analizei accesul se realizeaza de pe un drum neamenajat. | | | |
| 9 | Suprafata | 1.876,00 | 8.500 | 5.200 | 1.063 |
| | Diferenta suprafata teren (mp) | | -6.624,0 | -3.324,0 | 813,0 |
| | Ajustare (%) | | 1,7% | 0,8% | -0,2% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,17 | 0,07 | -0,03 |
| | Justificare ajustare | Pentru fiecare 1000 m ajustarea estimata este de 0,25% Ajustari le au fost efectuate pornind de la principiul - cu cat suprafata este mai mare pretul/mp scade si invers | | | |
| 11 | Grad de echipare cu utilitati | Electricitate | Electricitate | Utilitati in zona | Electricitate |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 15,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare cumulat (EUR/mp) | | 0,0 | 1,2 | 0,0 |
| | Justificare ajustare | Pentru cea de a 2-a comparabila a fost aplicata o ajustare pozitiva de 15% intrucat utilitatile se regasesc in zona. | | | |
| 12 | Intravilan | Da | Da | Da | Da |
| | Ajustare (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Justificare ajustare | Nu sunt necesare ajustari. | | | |
| 13 | Destinatie | Industriala | Rezidentiala | Industriala | Industriala |
| | Ajustare (%) | | 15% | 0% | 0% |
| | Valoare ajustare (EUR/mp) | | 1,5 | 0,0 | 0,0 |
| | Justificare ajustare | S-a impus o ajustare pozitiva de 15% comparabilei 1 deoarece aceasta are o destinatie rezidentiala iar bunul supus analizei are o destinatie industriala, astfel s-a considerat ca fiind mai buna proprietatea subiect. | | | |
| 14 | Alti factori | Liber | Liber | Liber | Liber |

| | | | | |
|--|---|---|------------------------------|------------------------------|
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare ajustare (EUR/mp) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Justificare ajustare | Nu sunt necesare corectii. | | | |
| Ajustare NETA | | 1,7 | 2,9 | -3,4 |
| Ajustare NETA (%) | | 16,7% | 35,8% | -20,2% |
| Ajustare BRUTA | | 1,7 | 2,9 | 3,4 |
| Ajustare BRUTA (%) | | 16,7% | 35,8% | 20,2% |
| Numar ajustari (diferite de zero) | | 3 | 5 | 4 |
| RELEVANTA COMPARABILELOR | | Comparabila relevanta | Comparabila relevanta | Comparabila relevanta |
| Valoare ajustata (EUR/mp) | | 12 | 11 | 14 |
| Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta | Valoarea dupa "Minim ajustare bruta" | Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %" | | |
| • Nr. Ajustari | 3 | 3 | | |
| Valoare (EUR/mp) | 12 | 12 | | |
| Valoare unitara adoptata (EUR/mp) | 12 | | | Valori unitare |
| Valoare teren (EUR) | 21.885 | rounjit | 21.900 | 11,7 |
| Valoare teren (LEI) | | | 102.166 | 54,5 |
| Valoare de lichidare (EUR) | | | 16.425 | |
| Valoare de lichidare (LEI) | | | 76.624 | |
| Data evaluarii (zz.II.aaaa): | 21.02.2018 | | | |
| 1 EUR= | 4,6651 | | | |

Explicarea corecțiilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**
S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.
- **Dreptul de proprietate**
Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare, dreptul de proprietate fiind deplin.
- **Conditii de finantare**
Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau imprumuturi. Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio corectie.
- **Conditii de vanzare**
Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesara o ajustare.
- **Conditii de piata**
Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;
- **Cheltuieli necesare dupa cumparare**
Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;
- **Localizare, amplasare:**
Pentru comparabila 3 s-a impus o ajustare negativa de -20% intrucat aceasta are o pozitionare mai favorabila fata de proprietatea subiect.
- **Drum acces:**
A fost aplicata o ajustare pozitiva de 20% comparabilei 2 deoarece spre deosebire de bunul supus analizei accesul se realizeaza de pe un drum neamenajat.
- **Tip teren:**
Toate comparabilele sunt terenuri intravilane, nu s-au aplicat ajustari.
- **Destinatia terenului:**
S-a impus o ajustare pozitiva de 15% comparabilei 1 deoarece aceasta are o destinatie rezidentiala iar bunul supus analizei are o destinatie industrială, astfel s-a considerat ca fiind mai buna proprietatea subiect.
Suprafata:
Pentru fiecare 1000 m ajustarea estimata este de 0,25% Ajustari le au fost efectuate pornind de la principiul - cu cat suprafata este mai mare pretul/mp scade si invers
- **Forma terenului:**
Nu s-a aplicat.
- **Utilitati:**
Pentru cea de a 2-a comparabila a fost aplicata o ajustare pozitiva de 15% intrucat utilitatile se regasesc in zona.

S-a ales valoarea corectata a comparabilei 1 deoarece aceasta are ajustarea totala bruta cea mai mica.

Anexa 2 – Comparabile analizate – TEREN Teren intravilan Metalurgiei Nr. 6

➤ Comparabila 1

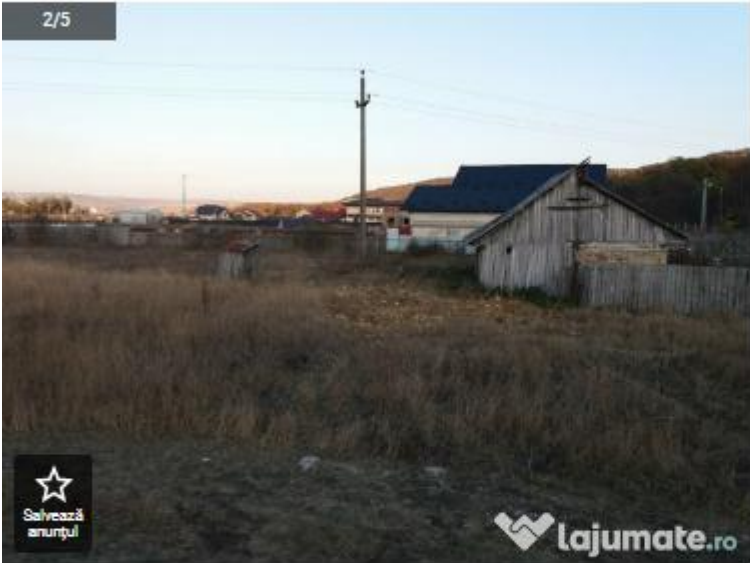
Link: <https://lajumate.ro/teren-intravilan-zona-paiu-8500-mp-7444390.html>






Teren intravilan zona Paiu 8500 mp

📍 Vaslui, Vaslui

🕒 Acum o săptămână

10 EUR





| Zona | Periferie | Tip teren | Teren construcții |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Clasificare teren | Intravilan | Suprafață teren (m ²) | 8500 |
| Front stradal (metri) | 28 | Utilități | Da |


✓ Preț negociabil


Vand teren intravilan in zona Paiu, Vaslui. Se afla intr-o zona linistita, apropiata de natura, in continua dezvoltare si populare. Are deschidere la drumul principal (28m) si acces la utilitati.



Gigel
PERSONĂ FIZICĂ


 **0746072750**

 **TRIMITE MESAJ**

 **SALVEAZĂ ANUNȚUL**

PORTEAZĂ-TE PE NET 4G NELIMITAT

#NETLIBERARE



1,00 LEU

Portează-ți numărul și vino de Paște pe NELIMITAT
Portează-te acum, ai NET 4G NELIMITAT și SAMSUNG GALAXY J7 DUAL SIM la 1 Leu cu Mobil 1!



31

➤ Comparabila 2

Link: <http://www.impactvs.ro/vanzari.php#8>

- 86. Teren, Moara Greci, 1334 mp, 15.000 euro
- 1511b. Teren, intravilan si extravilan, Zona Industrială, 5200 mp, 8 euro/mp
- 1512b. Teren, intravilan Moara Greci, cu casa, 1200 mp, 130.000 lei
- 91. Teren, intravilan, Moara Greci, 500 mp, 50 euro/mp
- 1513b. Teren, intravilan, Zona Cartier, 461 mp, 15 euro/mp

➤ Comparabila 3

Link: <http://www.impactvs.ro/vanzari.php#8>

- 1514b. Teren, intravilan, Zona Poligonul Auto, 1063 mp, 17 euro/mp negociabil
- 99. Teren 2723 mp cu casa batraneasca, 10 km de Vaslui, 12 euro/mp
- 1515b. Teren intravilan, mun. Husi, 1000 mp, 2 euro/mp
- 1515b. Teren, extravilan Husi, 2700 mp, 5000 lei
- 121. Teren, intravilan, si extravilan, Delea, 10-15 euro/mp
- 139. Teren, extravilan, ses Vaslui, 5000 mp, 30.000 euro

Anexa 3 – Grila abordarea prin VENIT - Str. Metalurgiei

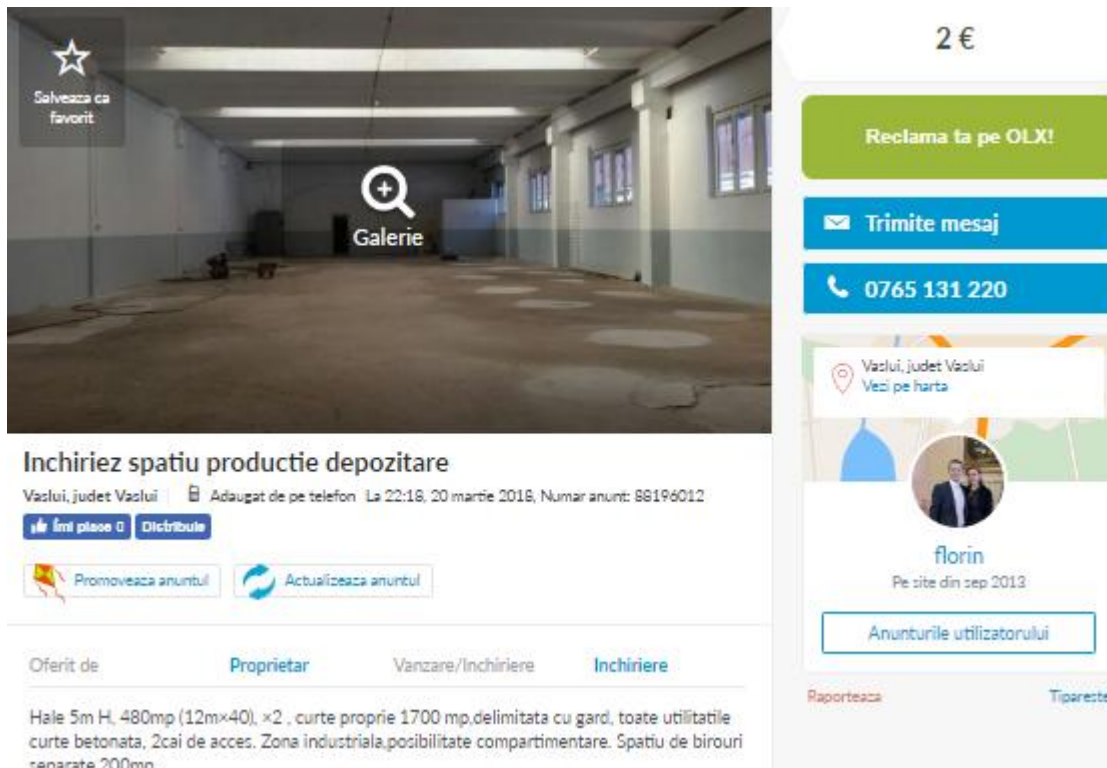
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE | | |
|---|-----|----------------------|
| Suprafata utila (mp) | | 1.585,20 |
| Chiria lunara (EUR/mp/luna) | | 4,20 |
| Chiria lunara (EUR/spatiu/luna) | | 6.657,84 |
| Venituri brute potentiale VBP (EUR/an) | | 79.894,08 |
| Total VBP (eur/an) | | 79.894,08 |
| Grad de ocupare | | 90% |
| Venituri brute efective VBE(eur/an) | | 71.904,67 |
| Total VBE (eur/an) | | 71.904,67 |
| Chetuieli exploatare | 15% | 10.785,70 |
| Costuri reamenajare (reparatii) | | - |
| Venit net efectiv (eur/an) | | 61.118,97 |
| Total VNET (eur/an) | | 61.118,97 |
| Rata de capitalizare | | 11,00% |
| Multiplicator | | 9,09 |
| Valoare randament | | 555.627 € |
| | | 2.591.778 lei |

| CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE | | | |
|---|--------------------------------------|------------|------------|
| Specificații (Valori în Euro) | Proprietati comparabile asemanatoare | | |
| | A | B | C |
| Suprafata inchiriabila (mp) | 480 | 140 | 300 |
| Chiria unitara lunara (EUR/mp/luna) | 2 | 3,03 | 4,5 |
| VENIT BRUT POTENTIAL | 11.520 | 5.090 | 16.200 |
| Perioadă inchiriabila | 85% | 85% | 85% |
| VENIT BRUT EFECTIV | 9.792 | 4.327 | 13.770 |
| CHELTUIELI DE EXPLOATARE | 1.469 | 649 | 2.066 |
| VENIT NET DIN EXPLOATARE (înainte de impozitare) | 8.323 | 3.678 | 11.705 |
| Preț de vânzare | 78.000 | 35.000 | 110.000 |
| Preț de vânzare unitar | 163 | 250 | 367 |
| Rata de capitalizare | 11% | 11% | 11% |

Anexa 4 – Comparabile analizate – Spatii - Str. Metalurgiei

➤ Comparabila 1

Link: <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-productie-depozitare-ID5Y3Ok.html#54cd4796be>



Salveaza ca favorit

Galerie

2 €

Reclama ta pe OLX!

Trimite mesaj

0765 131 220

Vaslui, Judet Vaslui
Vezi pe harta

florin
Pe site din sep 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

Oferit de Proprietar Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Hale 5m H, 480mp (12m×40), ×2 , curte propriie 1700 mp,delimitata cu gard, toate utilitatile curte betonata, 2cai de acces. Zona industriala,posibilitate compartimentare. Spatiu de birouri separate 200mp.

➤ Comparabila 2

Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/Ofer-spre-inchiriere-spatiu-de-depozitare-si-birouri/7b0163727c6a6a56.html>

Ofer spre inchiriere spatiu de depozitare si birouri **425 EUR**
Vaslui, Vaslui Valabil din 21.03.2016 08:17:00



publi24.ro

0235311133

Mesaj Pa oferta

- Adauga la favorite
- Reposteaza
- Promoveaza
- Listeaza la imprimanta
- Sterge / Modifica
- Raporteaza
- Vizualizari: 59

FEDERALCOOP VASLUI
Vezi toate anunturile
Immersia

Distribuie anuntul pe

f G+

Descriere

Activul este format dintr-un spatiu comercial in suprafata de 140 m.p., doua birouri, hol si grup sanitar - 60m.p.. Imobilul are rampa pentru incarcare-descarcare, are tamplarie din termopan, gresie, talanta, este dotat cu centrala proprie si este racordat la apa si electricitate.

Relatii la tel.0235.311.133 sau 0744.186.522., incalzire: Centrala proprie, Stadiul constructiei: Finalizat, numar etaj: 0, numar camere: 5, numar loc de parcare: 30, suprafata utila: 200, suprafata totala: 2000, suprafata construita: 250, anul constructiei: 1965

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Caldura, Curent

➤ Comparabila 3


Link: <https://lajumate.ro/spatii-depozitare-de-inchiriat-periferie-7574343.html>



Spații Depozitare de Închiriat Periferie

📍 Vaslui, Vaslui

🕒 Acum o săptămână

4,50 RON




| | | | |
|-----------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Zona | Periferie | Tip tranzacție | Închiriere |
| Tip | Industrial | Suprafața utilă (m ²) | 300 |
| Compartimentare | Decomandat | | |

Sunt spații depozitare cu suprafețe între 100~300 MP

**Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația**




Dobirceanu Claudiu

PERSONĂ FIZICĂ

📞 **0755083391**

💬 **TRIMITE MESAJ**

IAȚI UNUL DINTRE PACHETELE FIX + MOBIL ȘI PRIMEȘTI UN CADOU LA ALEGERE.



Ia-ți pachetul de FIX + MOBIL care ți se potrivește al cadou o tabletă sau un TV la alegere.
La pachetele Telekom beneficiazi de reduceri exclusive online
www.telekom.ro

Anexa 5 – Grila abordarea prin VENIT - Str. Traian

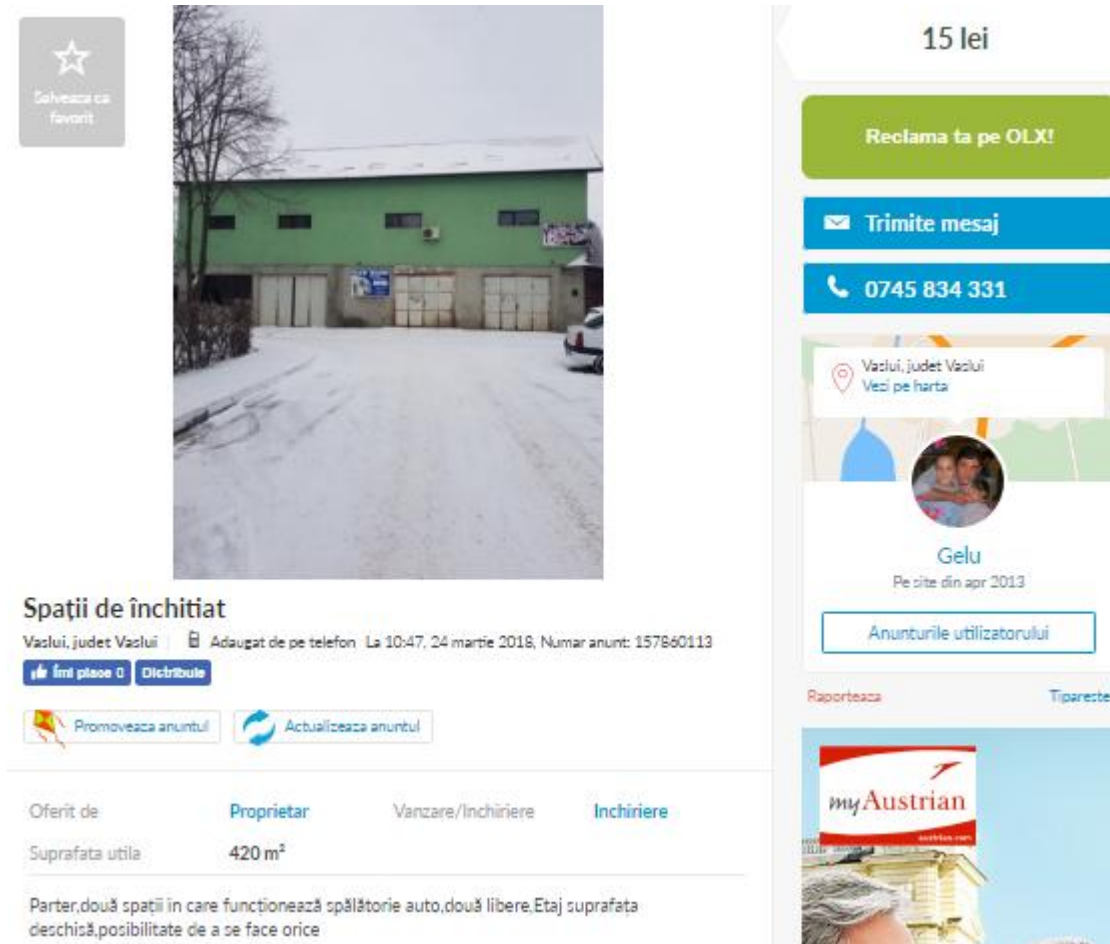
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE | | |
|---|-----|--------------------|
| Suprafata utila (mp) | | 100,34 |
| Chiria lunara (EUR/mp/luna) | | 4,50 |
| Chiria lunara (EUR/spatiu/luna) | | 451,53 |
| Venituri brute potentiale VBP (EUR/an) | | 5.418,36 |
| Total VBP (eur/an) | | 5.418,36 |
| Grad de ocupare | | 90% |
| Venituri brute efective VBE(eur/an) | | 4.876,52 |
| Total VBE (eur/an) | | 4.876,52 |
| Chetuieli exploatare | 15% | 731,48 |
| Costuri reamenajare (reparatii) | | - |
| Venit net efectiv (eur/an) | | 4.145,05 |
| Total VNET (eur/an) | | 4.145,05 |
| Rata de capitalizare | | 11,00% |
| Multiplicator | | 9,09 |
| Valoare randament | | 37.682 € |
| | | 175.773 lei |

| CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE | | | |
|---|--------------------------------------|------------|------------|
| Specificații (Valori în Euro) | Proprietati comparabile asemanatoare | | |
| | A | B | C |
| Suprafata inchiriabila (mp) | 420 | 300 | 60 |
| Chiria unitara lunara (EUR/mp/luna) | 3,22 | 3,33 | 5 |
| VENIT BRUT POTENTIAL | 16.229 | 11.988 | 3.600 |
| Perioadă inchiriabila | 85% | 85% | 85% |
| VENIT BRUT EFECTIV | 13.794 | 10.190 | 3.060 |
| CHELTUIELI DE EXPLOATARE | 2.069 | 1.528 | 459 |
| VENIT NET DIN EXPLOATARE (înainte de impozitare) | 11.725 | 8.661 | 2.601 |
| Preț de vânzare | 110.000 | 80.000 | 23.000 |
| Preț de vânzare unitar | 262 | 267 | 383 |
| Rata de capitalizare | 11% | 11% | 11% |

Anexa 6 – Comparabile analizate – Spații - Str. Traian

➤ Comparabila 1

Link: <https://www.olx.ro/oferta/spatii-de-inchitiat-IDaGmCR.html#fa54e34a60>



15 lei

Reclama ta pe OLX!

Trimite mesaj

0745 834 331

Vaslui, Judet Vaslui
Vezi pe harta

Gelu
Pe site din apr 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

myAustrian

Spații de închitiat

Vaslui, judet Vaslui | Adaugat de pe telefon | La 10:47, 24 martie 2018, Numar anunt: 157860113

imi place Distribuie

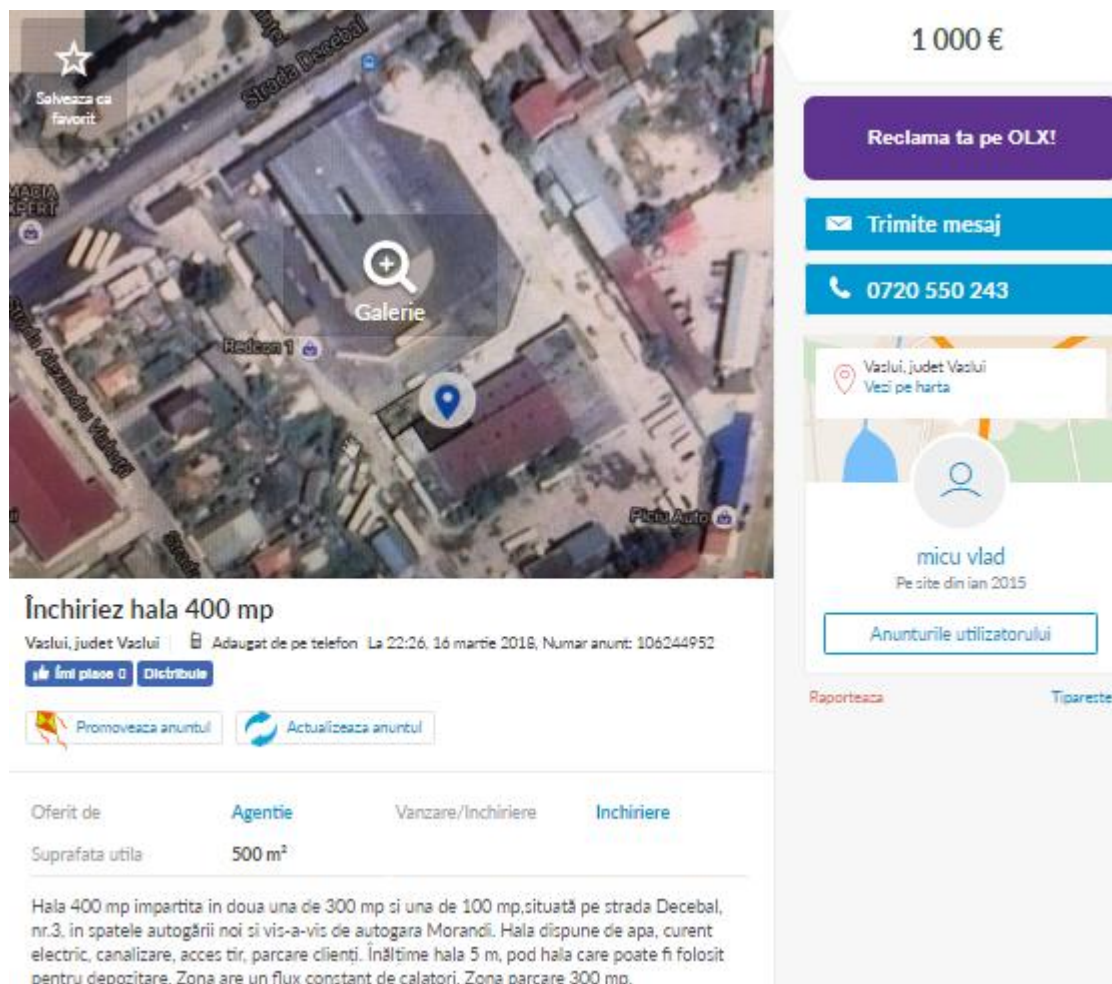
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

| | | | |
|-----------------|--------------------|--------------------|------------|
| Oferit de | Proprietar | Vanzare/Inchiriere | Inchiriere |
| Suprafata utila | 420 m ² | | |

Parter,două spații in care functionează spălătorie auto,două libere.Etaj suprafata deschisă,posibilitate de a se face orice

➤ Comparabila 2

Link: <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-hala-400-mp-ID7bNag.html#fa54e34a60>



1 000 €

Reclama ta pe OLX!

Trimite mesaj

0720 550 243

Vaslui, Judet Vaslui
Vezi pe harta

micu vlad
Pe site din ian 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

Închiriez hala 400 mp

Vaslui, judet Vaslui | Adaugat de pe telefon | La 22:26, 16 martie 2016, Numar anunt: 106244952

imi place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Agentie** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata utila **500 m²**

Hala 400 mp impartita in doua una de 300 mp si una de 100 mp, situată pe strada Decebal, nr.3, in spatele autogării noi si vis-a-vis de autogara Morandi. Hala dispune de apa, curent electric, canalizare, acces tir, parcare clienti. Înăltime hala 5 m, pod hala care poate fi folosit pentru depozitare. Zona are un flux constant de calatori. Zona parcare 300 mp.

➤ Comparabila 3

Link: <https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-ieftin-renovat-integral-IDaFawt.html#fa54e34a60>

5 €

Reclama ta pe OLX!

Trimite mesaj

0755 242 813

Vaslui, judet Vaslui
Vezi pe harta

mihai
Pe site din ian 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

INFIINTARE FIRMA GRATIS

Reinvent Consulting

Salveaza ca favorit

birou 1

birou 2

Galerie

birou 3

hol

Spatiu comercial ieftin renovat integral

Vaslui, judet Vaslui · Adaugat La 20:35, 21 martie 2018, Numar anunt: 157575199

Ami place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Agentie** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata utila **60 m²**

inchiriez spatiu comercial ideal pentru coafor, salon masaj, birou avocat, sediu firma, birou asigurari, cadastru, scoala de soferi, etc. este central pe strada Stefan cel Mare

de 60 mp cu 3 birouri de ,hol,baie, spatiu servit masa, cu centrala noua, parchet nou, renovat integral, pret 1200 lei pentru tot sau se inchiriaza cate un birou pentru 100 euro plus acces bucatarie, hol, baie, dus, terasa.

Fatada izolata si placata cu alucobond

spatiul se afla langa restaurantul vechia roma pe strada stefan cel mare 187 in fostul spatiu Vasflor la sensul giratoriu.

sunt deschis la orice varinata de inchiriere, subinchiriere, se poate mobila si inchiria ca apartament cu 3 camere, call center etc

Anexa 7 – Grila abordarea prin VENIT - Str. Stefan cel Mare

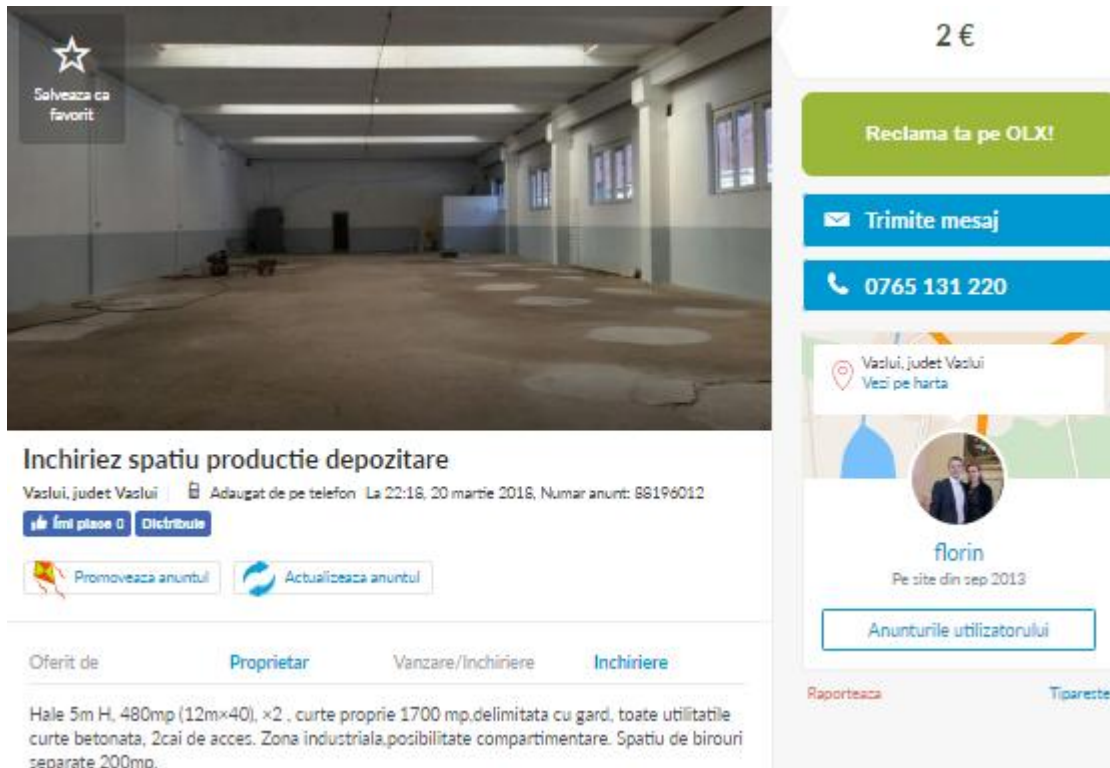
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE | | |
|---|-----|--------------------|
| Suprafata utila (mp) | | 167,00 |
| Chiria lunara (EUR/mp/luna) | | 2,00 |
| Chiria lunara (EUR/spatiu/luna) | | 334,00 |
| Venituri brute potentiale VBP (EUR/an) | | 4.008,00 |
| Total VBP (eur/an) | | 4.008,00 |
| Grad de ocupare | | 90% |
| Venituri brute efective VBE(eur/an) | | 3.607,20 |
| Total VBE (eur/an) | | 3.607,20 |
| Chetuieli exploatare | 15% | 541,08 |
| Costuri reamenajare (reparatii) | | - |
| Venit net efectiv (eur/an) | | 3.066,12 |
| Total VNET (eur/an) | | 3.066,12 |
| Rata de capitalizare | | 11,00% |
| Multiplicator | | 9,09 |
| Valoare randament | | 27.874 € |
| | | 130.020 lei |

| CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE | | | |
|---|--------------------------------------|------------|------------|
| Specificații (Valori în Euro) | Proprietati comparabile asemanatoare | | |
| | A | B | C |
| Suprafata inchiriabila (mp) | 480 | 300 | 500 |
| Chiria unitara lunara (EUR/mp/luna) | 2 | 2 | 2 |
| VENIT BRUT POTENTIAL | 11.520 | 7.200 | 12.000 |
| Perioadă inchiriabila | 85% | 85% | 85% |
| VENIT BRUT EFECTIV | 9.792 | 6.120 | 10.200 |
| CHELTUIELI DE EXPLOATARE | 1.469 | 918 | 1.530 |
| VENIT NET DIN EXPLOATARE (înainte de impozitare) | 8.323 | 5.202 | 8.670 |
| Preț de vânzare | 75.000 | 47.000 | 80.000 |
| Preț de vânzare unitar | 156 | 157 | 160 |
| Rata de capitalizare | 11% | 11% | 11% |

Anexa 8 – Comparabile analizate – Spatii - Str. Stefan cel Mare

➤ Comparabila 1

Link: <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-productie-depozitare-ID5Y3Ok.html#fa54e34a60>



The image shows a screenshot of an OLX advertisement. On the left is a large photo of a spacious, empty industrial-style room with concrete floors and white walls. A star icon in the top left corner of the photo indicates it can be saved as a favorite. To the right of the photo is a vertical sidebar with a price tag of '2 €', a green button 'Reclama ta pe OLX!', a blue button 'Trimite mesaj', and a blue button with a phone icon and the number '0765 131 220'. Below these is a location pin icon and text 'Vaslui, judet Vaslui' with a link 'Vezi pe harta'. A circular profile picture of a man is shown with the name 'florin' and 'Pe site din sep 2013'. At the bottom of the sidebar are buttons for 'Anunturile utilizatorului', 'Raporteaza', and 'Tipareste'.

Inchiriez spatiu productie depozitare
Vaslui, judet Vaslui | Adaugat de pe telefon | La 22:18, 20 martie 2016, Numar anunt: 88196012

[imi place](#) [Distribuie](#)



[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de: **Proprietar** | [Vanzare/Inchiriere](#) | [Inchiriere](#)

Hale 5m H, 480mp (12m×40), ×2 , curte proprie 1700 mp,delimitata cu gard, toate utilitatile curte betonata, 2cai de acces. Zona industriala,posibilitate compartimentare. Spatiu de birouri separate 200mp.


➤ Comparabila 2



Link: <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-hala-de-depozitare-IDam4Dx.html#fa54e34a60>



Inchiriez hala de depozitare

Vaslui, judet Vaslui | Adaugat La 23:09, 14 martie 2018, Numar anunt: 153024403

 [imi place 0](#) [Distribuie](#)

 [Promoveaza anuntul](#)  [Actualizeaza anuntul](#)

| | | | |
|-----------------|--------------------------|--------------------|-------------------|
| Oferit de | Agentie | Vanzare/Inchiriere | Inchiriere |
| Suprafata utila | 300 m² | | |

Inchiriez hala de depozit, zona semi-centrala, suprafata aproximativa de 300 de metri patrati si inaltime 5,5 metri.


600 €

[Reclama ta pe OLX!](#)

[Trimite mesaj](#)

[0723 676 012](#)

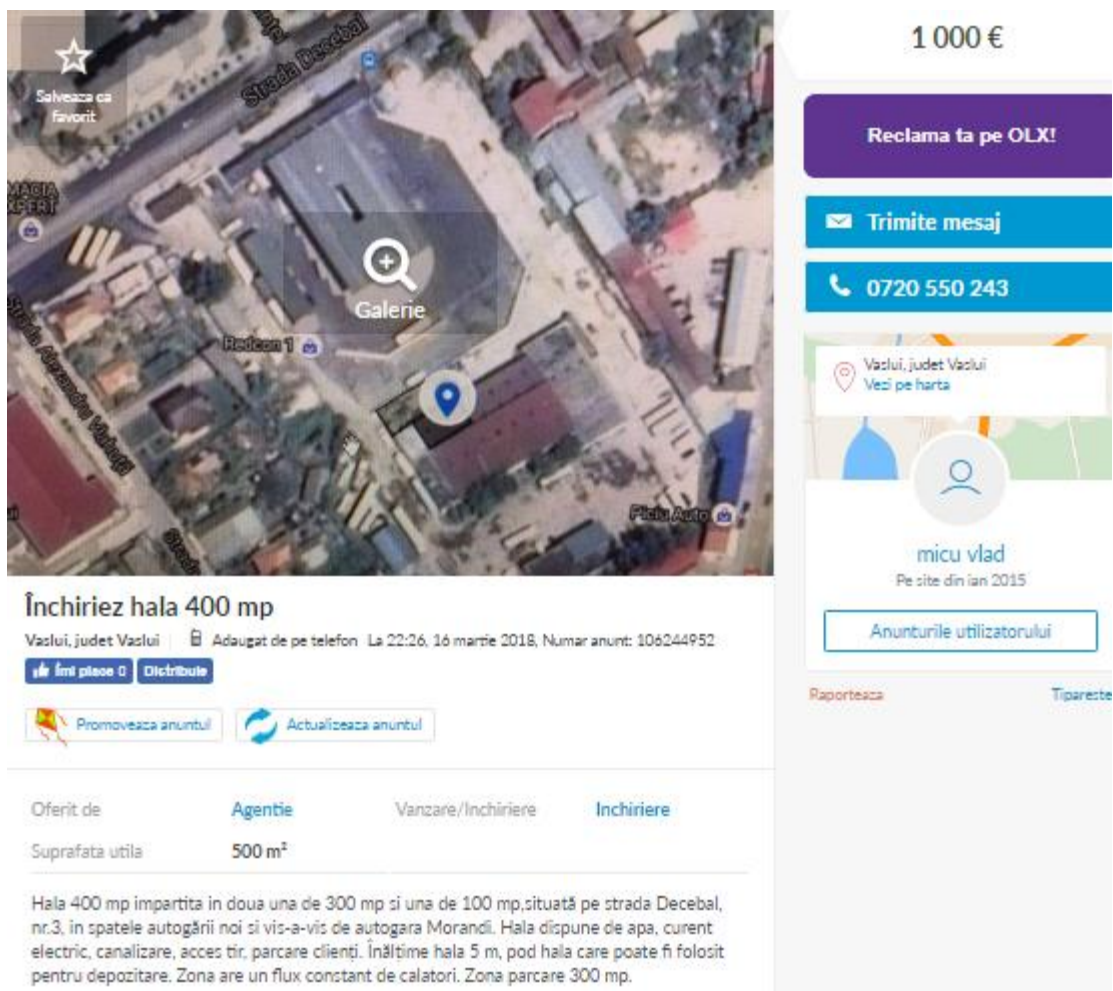
Vaslui, judet Vaslui
[Vezi pe harta](#)


Lidia Aloos
Pe site din mai 2012

[Anunturile utilizatorului](#)

➤ Comparabila 3

Link: <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-hala-400-mp-ID7bNag.html#fa54e34a60>



1 000 €

Reclama ta pe OLX!

Trimitte mesaj

0720 550 243

Vaslui, judet Vaslui
Vezi pe harta

micu vlad
Pe site din ian 2015

Anunturile utilizatorului

Raportezca Tipareste

Închiriez hala 400 mp
Vaslui, judet Vaslui Adaugat de pe telefon La 22:26, 16 martie 2018, Numar anunt: 106244952

imi place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Agentie Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata utila 500 m²

Hala 400 mp impartita in doua una de 300 mp si una de 100 mp, situată pe strada Decebal, nr.3, in spatele autogării noi si vis-a-vis de autogara Morandi. Hala dispune de apa, curent electric, canalizare, acces tir, parcare clienti. Înăltime hala 5 m, pod hala care poate fi folosit pentru depozitare. Zona are un flux constant de calatori. Zona parcare 300 mp.

Anexa 7 – Grila abordarea prin COST - Statie distribuire carburanti, amplasata in Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei, Nr. 6

| Statie carburanti | | | | | | | |
|---|-----------------------|---|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Proprietar: | | S.C. „UNISERV” S.R.L. | | | | | |
| Denumire și adresă obiectiv: | | Statie distribuire carburanti, amplasat in Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei, Nr. 6 | | | | | |
| An PIF | | 1998 | | | | | |
| Data evaluării: | | 26.03.2018 | | | | | |
| Suprafata utila | | Su(mp) = 144,50 - indexat cu 0,85 | | | | | |
| Suprafata desfasurat construita | | Scd (mp) = 170,00 | | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafata Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (lei) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (euro, lei) |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE/G |
| | | | | | 1,003 | 1,018 | |
| 1 | COPMBENZ | 170,00 | 391 | 66.470,0 | 1,003 | 1,018 | 67.869,5 |
| Total | | | | | | | 67.869,5 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei) | | | | | | | 67.869,5 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP) | | | | | | | 399,2 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei) | | | | | | | 57.033,2 |
| Nr. Crt. | Denumire substructură | Cost de înlocuire brut CIB (Lei) | Uzură fizică (%) | Valoare rămasă actualizată (Lei) | | | |
| 1 | Depreciere fizica | 67.869,5 | 57% | 29.086,9 | | | |
| Total cost cu tva (Lei) | | 67.869,5 | | 29.086,9 | | | |
| Total cost cu tva (Lei/mp) | | 469,7 | | 201,3 | | | |
| Total cost fără tva (Lei) | | 57.033,2 | | 24.442,8 | | | |
| Total cost fără tva (Lei/mp) | | 394,7 | | 169,2 | | | |
| Depreciere functionala | | 24.442,8 | 0% | 24.442,8 | | | |
| Depreciere economica | | 24.442,8 | 10% | 21.999 lei | 4.716 € | | |

Anexa 8 – Spațiu comercial, amplasat în Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei, Nr. 6

| Spațiu comercial | | | | | | | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Proprietar: S.C. „UNISERV” S.R.L. | | Spațiu comercial, amplasat în Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei, Nr. 6 | | | | | |
| Denumire și adresă obiectiv: | | 1965 | | | | | |
| An PIF | | 26.03.2018 | | | | | |
| Data evaluării: | | Su (mp) = 134,52 | | | | | |
| Suprafața utilă | | Scd (mp) = 158,26 | | | | | |
| Suprafața desfasurată construită | | | | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (lei) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (euro, lei) |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxExG |
| Suprastructura / Structura | | | | | | | |
| 1 | 8STRMAGP | 134,52 | 823,40 | 110.764,6 | 1,003 | 1,018 | 113.096,6 |
| Total | | | | | | | 113.096,6 |
| Finisaj | | | | | | | |
| 1 | FINIEMAGP | 158 | 610,90 | 96.681,0 | 1,003 | 1,018 | 98.716,6 |
| Total | | | | | | | 98.716,6 |
| Instalații electrice | | | | | | | |
| 1 | INELMAGP | 158 | 280,70 | 44.423,6 | 1,003 | 1,018 | 45.358,9 |
| Total | | | | | | | 45.358,9 |
| Instalații sanitare | | | | | | | |
| 1 | ISAMAGP | 158 | 65,40 | 10.350,2 | 1,003 | 1,018 | 10.568,1 |
| Total | | | | | | | 10.568,1 |
| Instalații de încălzire | | | | | | | |
| 1 | INCMAGP | 158 | 79,50 | 12.581,7 | 1,003 | 1,018 | 12.846,6 |
| Total | | | | | | | 12.846,6 |
| Invelitoare | | | | | | | |
| 1 | INVAZBO | 158 | 41,60 | 6.583,6 | 0,000 | 0,000 | 0,0 |
| Total | | | | | | | 0,0 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei) | | | | | | | 280.586,7 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP) | | | | | | | 1.772,9 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei) | | | | | | | 235.787,2 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | | | | | | | 1.489,87 |
| Tabel centralizator pentru analiza depreciierilor | | | | | | | |
| | | Scd (mp) = | 134,52 | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire substructură | Cost de înlocuire brut CIB (Lei) | Uzură fizică (%) | Valoare rămasă actualizată (Lei) | | | |
| 1 | Depreciere fizică | 280.586,7 | 82% | 51.800,6 | | | |
| Total cost cu tva (Lei) | | 280.586,7 | | 51.800,6 | | | |
| Total cost cu tva (Lei/mp) | | 2.085,8 | | 385,1 | | | |
| Total cost fără tva (Lei) | | 235.787,2 | | 43.529,9 | | | |
| Total cost fără tva (Lei/mp) | | 1.752,8 | | 323,6 | | | |
| Depreciere funcțională | | 43.529,9 | 0% | 43.529,9 | | | |
| Depreciere economică | | 43.529,9 | 10% | 39.177 lei | 8.398 € | | |

Anexa 9 – Sediul administrativ situat, situat în Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei, Nr. 8, Jud. Vaslui

| Spatiul comercial | | | | | | | |
|---|-----------------------|--|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Proprietar: | | S.C. „UNISERV” S.R.L. | | | | | |
| Denumire și adresă obiectiv: | | Sediul administrativ situat, situat în Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei, Nr. 8, Jud. Vaslui | | | | | |
| An PIF | | 1980 | | | | | |
| Data evaluării: | | 23.03.2018 | | | | | |
| Suprafața la sol | | Su (mp) = 276,76 | | | | | |
| Suprafața construită totală | | Scd (mp) = 579,87 | | | | | |
| Suprafața utilă totală | | Scd (mp) = 498,44 | | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (lei) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (euro, lei) |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxExG |
| | | | | | 1,003 | 1,018 | |
| Structura | | | | | | | |
| 1 | 8SCLDP1 | 579,87 | 821 | 476.131,3 | 1,003 | 1,018 | 486.155,7 |
| Total | | | | | | | 486.155,7 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei) | | | | | | | 486.155,7 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP) | | | | | | | 975,4 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei) | | | | | | | 408.534,2 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | | | | | | | 819,63 |
| Tabel centralizator pentru analiza depreciierilor | | | | | | | |
| | | Scd (mp) = | 579,87 | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire substructură | Cost de înlocuire brut CIB (Lei) | Uzură fizică (%) | Valoare rămasă actualizată (Lei) | | | |
| 1 | Depreciere fizică | 486.155,7 | 58% | 201.941,6 | | | |
| Total cost cu tva (Lei) | | 486.155,7 | | 201.941,6 | | | |
| Total cost cu tva (Lei/mp) | | 838,4 | | 348,3 | | | |
| Total cost fără tva (Lei) | | 408.534,2 | | 169.698,8 | | | |
| Total cost fără tva (Lei/mp) | | 704,5 | | 292,6 | | | |
| Depreciere funcțională | | 169.698,8 | 0% | 169.698,8 | | | |
| Depreciere economică | | 169.698,8 | 10% | 152.729 lei | 32.739 € | | |

Anexa 10 – Corp de cladire - Garaje, amplasat in Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei, Nr. 8

| Garaje | | | | | | | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Proprietar: | | S.C. „UNISERV” S.R.L. | | | | | |
| Denumire și adresă obiectiv: | | Corp de cladire - Garaje, amplasat in Mun. Vaslui, Str. Metalurgiei, Nr. 8 | | | | | |
| An PIF | | 1962 | | | | | |
| Data evaluării: | | 26.03.2018 | | | | | |
| Suprafata construita la sol | | Sc (mp) = 758,50 | | | | | |
| Suprafata desfasurat construita | | Scd (mp) = 758,50 | | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafata Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (lei) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (euro, lei) |
| | | A | B | C=AxB | D | E | |
| Structura | | | | | | | |
| 1 | 8SCLDP1 | 758,50 | 821,10 | 622.804,4 | 1,003 | 1,018 | 635.916,9 |
| Total | | | | | | | 635.916,9 |
| Finisaj interior | | | | | | | |
| 1 | FINCLVEST | 759 | 814 | 617.419,0 | 1,003 | 1,018 | 630.418,1 |
| Total | | | | | | | 630.418,1 |
| Instalatii electrice | | | | | | | |
| 1 | ELCLVEST | 759 | 66,2 | 50.212,7 | 1,003 | 1,018 | 51.269,9 |
| Total | | | | | | | 51.269,9 |
| Instalatii sanitare | | | | | | | |
| 1 | SACLVEST | 0 | 24,2 | 0,0 | 1,003 | 1,018 | 0,0 |
| Total | | | | | | | 0,0 |
| Instalatii de incalzire | | | | | | | |
| 1 | ICLVEST | 759 | 70,90 | 53.777,7 | 1,003 | 1,018 | 54.909,9 |
| Total | | | | | | | 54.909,9 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei) | | | | | | | 1.372.514,8 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP) | | | | | | | 1.809,5 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei) | | | | | | | 1.153.373,8 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | | | | | | | 1.520,60 |
| Tabel centralizator pentru analiza depreciierilor | | | | | | | |
| | | Scd (mp) = | 758,50 | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire substructură | Cost de înlocuire brut CIB (Lei) | Uzură fizică (%) | Valoare rămasă actualizată (Lei) | | | |
| 1 | Depreciere fizica | 1.372.514,8 | 93% | 91.501,0 | | | |
| Total cost cu tva (Lei) | | 1.372.514,8 | | 91.501,0 | | | |
| Total cost cu tva (Lei/mp) | | 1.809,5 | | 120,6 | | | |
| Total cost fără tva (Lei) | | 1.153.373,8 | | 76.891,6 | | | |
| Total cost fără tva (Lei/mp) | | 1.520,6 | | 101,4 | | | |
| Depreciere functionala | | 76.891,6 | 0% | 76.891,6 | | | |
| Depreciere economica | | 76.891,6 | 10% | 69.202 lei | 14.834 € | | |

Anexa 11 – Spațiu comercial amplasat la etajul 1, situat în Mun. Vaslui, Str. Traian Nr. 2, Jud. Vaslui

| Spațiu comercial | | | | | | | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Proprietar: | | S.C. „UNISERV” S.R.L. | | | | | |
| Denumire și adresă obiectiv: | | Spațiu comercial amplasat la etajul 1, situat în Mun. Vaslui, Str. Traian Nr. 2, Jud. Vaslui | | | | | |
| An PIF | | 1994 | | | | | |
| Data evaluării: | | 23.03.2018 | | | | | |
| Suprafața construită totală | | Sc(mp)= 118,12 | | | | | |
| Suprafața utilă totală | | Sc(mp)= 100,34 | | | | | |
| Suprafața terasă | | Sc(mp)= 170,40 | | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (lei) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (euro, lei) |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxExG |
| Structura | | | | | | | |
| 1 | 8SCLDP1 | 118,12 | 821,10 | 96.988,3 | 1,003 | 1,018 | 99.030,3 |
| Total | | | | | | | 99.030,3 |
| Finisaj | | | | | | | |
| 1 | FINCLVEST | 118,12 | 814,0 | 96.149,7 | 1,003 | 1,018 | 98.174,0 |
| Total | | | | | | | 98.174,0 |
| Instalații electrice | | | | | | | |
| 1 | ELCLVEST | 118,12 | 66,2 | 7.819,5 | 1,003 | 1,018 | 7.984,2 |
| Total | | | | | | | 7.984,2 |
| Terasă necirculabilă | | | | | | | |
| 1 | TERNECIRC | 170,40 | 452,8 | 77.157,1 | 1,003 | 1,018 | 78.781,6 |
| Total | | | | | | | 78.781,6 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei) | | | | | | | 283.970,1 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP) | | | | | | | 1.666,5 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei) | | | | | | | 238.630,3 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | | | | | | | 1.400,41 |
| Tabel centralizator pentru analiza depreciierilor | | | | | | | |
| | | Scd (mp) = | 118,12 | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire substructură | Cost de înlocuire brut CIB (Lei) | Uzură fizică (%) | Valoare rămasă actualizată (Lei) | | | |
| 1 | Depreciere fizică | 283.970,1 | 24% | 215.817,3 | | | |
| Total cost cu tva (Lei) | | 283.970,1 | | 215.817,3 | | | |
| Total cost cu tva (Lei/mp) | | 2.404,1 | | 1.827,1 | | | |
| Total cost fără tva (Lei) | | 238.630,3 | | 181.359,1 | | | |
| Total cost fără tva (Lei/mp) | | 2.020,2 | | 1.535,4 | | | |
| Depreciere funcțională | | 181.359,1 | 0% | 181.359,1 | | | |
| Depreciere economică | | 181.359,1 | 10% | 163.223 lei | | | |
| | | | | 34.988 € | | | |

Anexa 12 – Atelier P+1E, situat în Mun. Vaslui, Str. Traian, Nr. 2, Jud. Vaslui

| Camera troliu | | | | | | | |
|--|--|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Proprietar: | S.C. „UNISERV” S.R.L. | | | | | | |
| Denumire și adresă obiectiv: | Atelier P+1E, situat în Mun. Vaslui, Str. Traian, Nr. 2, Jud. Vaslui | | | | | | |
| An PIF | 1994 | | | | | | |
| Data evaluării: | 23.03.2018 | | | | | | |
| Suprafața construită la sol | Sc (mp) = | 15,59 | | | | | |
| Suprafața construită etaj | Sc (mp) = | 29,38 | | | | | |
| Suprafața utilă totală | Sc (mp) = | 50,89 | | | | | |
| Suprafața desfasurată construită | Sc (mp) = | 68,37 | | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (lei) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (euro, lei) |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxExG |
| | | | | | 1,003 | 1,018 | |
| Structura | | | | | | | |
| 1 | 8SCLPD1 | 68,37 | 821,10 | 56.138,6 | 1,003 | 1,018 | 57.320,5 |
| Total | | | | | | | 57.320,5 |
| Finisaj | | | | | | | |
| 1 | FINHALA | 68,37 | 157,1 | 10.740,9 | 1,003 | 1,018 | 10.967,1 |
| Total | | | | | | | 10.967,1 |
| Acoperis tip terasa necirculabilă hidroizolantă | | | | | | | |
| 1 | TERNECIRC | 29,38 | 452,8 | 13.303,3 | 1,003 | 1,018 | 13.583,4 |
| Total | | | | | | | 13.583,4 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei) | | | | | | | |
| | | | | | | | 81.871,0 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP) | | | | | | | |
| | | | | | | | 1.197,5 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei) | | | | | | | |
| | | | | | | | 68.799,1 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | | | | | | | |
| | | | | | | | 1.006,28 |
| Tabel centralizator pentru analiza depreciierilor | | | | | | | |
| | | Scd (mp) = | 68,37 | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire substructură | Cost de înlocuire brut CIB (Lei) | Uzură fizică (%) | Valoare rămasă actualizată (Lei) | | | |
| 1 | Depreciere fizică | 81.871,0 | 24% | 62.221,9 | | | |
| Total cost cu tva (Lei) | | 81.871,0 | | 62.221,9 | | | |
| Total cost cu tva (Lei/mp) | | 1.197,5 | | 910,1 | | | |
| Total cost fără tva (Lei) | | 68.799,1 | | 52.287,3 | | | |
| Total cost fără tva (Lei/mp) | | 1.006,3 | | 764,8 | | | |
| Depreciere funcțională | | 52.287,3 | 0% | 52.287,3 | | | |
| Depreciere economică | | 52.287,3 | 10% | 47.059 lei | 10.087 € | | |

Anexa 13 – Spatiu utilizat pentru productie, situat in Mun. Vaslui, Str. Stefan cel Mare, Jud. Vaslui

| Spatiu de productie si birouri | | | | | | | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Proprietar: | | S.C. „UNISERV” S.R.L | | | | | |
| Denumire și adresă obiectiv: | | Spatiu utilizat pentru productie, situat in Mun. Vaslui, Str. Stefan cel Mare, Jud. Vaslui | | | | | |
| An PIF | | 1992 | | | | | |
| Data evaluării: | | 23.03.2018 | | | | | |
| Suprafata construita totala | | Sc(mp)= 191,28 | | | | | |
| Suprafata utila totala | | Sc(mp)= 167,00 | | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafată Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (lei) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (euro, lei) |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxExG |
| Structura | | | | | | | |
| 1 | BMZN350 | 191,28 | 680,50 | 130.166,0 | 1,003 | 1,018 | 132.906,6 |
| Total | | | | | | | 132.906,6 |
| Finisaj | | | | | | | |
| 1 | FINIHALA | 191,28 | 157,10 | 30.050,1 | 1,003 | 1,018 | 30.682,8 |
| Total | | | | | | | 30.682,8 |
| Instalatii electrice | | | | | | | |
| 1 | ELHALAC | 191,28 | 61,9 | 11.840,2 | 1,003 | 1,018 | 12.089,5 |
| Total | | | | | | | 12.089,5 |
| Terasa necirculabila | | | | | | | |
| 1 | SAHALAC | 167,00 | 78,5 | 13.109,5 | 1,003 | 1,018 | 13.385,5 |
| Total | | | | | | | 13.385,5 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei) | | | | | | | 189.064,3 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP) | | | | | | | 1.132,1 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei) | | | | | | | 158.877,6 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | | | | | | | 951,36 |
| Tabel centralizator pentru analiza depreciierilor | | | | | | | |
| | | Scd (mp) = | 191,28 | | | | |
| Nr. Crt. | Denumire substructură | Cost de înlocuire brut CIB (Lei) | Uzură fizică (%) | Valoare rămasă actualizată (Lei) | | | |
| 1 | Depreciere fizica | 189.064,3 | 26% | 139.907,6 | | | |
| Total cost cu tva (Lei) | | 189.064,3 | | 139.907,6 | | | |
| Total cost cu tva (Lei/mp) | | 988,4 | | 731,4 | | | |
| Total cost fără tva (Lei) | | 158.877,6 | | 117.569,4 | | | |
| Total cost fără tva (Lei/mp) | | 830,6 | | 614,6 | | | |
| Depreciere functionala | | 117.569,4 | 0% | 117.569,4 | | | |
| Depreciere economica | | 117.569,4 | 10% | 105.812 lei | | 22.682 € | |

Anexa 14 – Centralizator valori

- Abordarea prin metoda comparatiei directe - TEREN:
243.800 EUR, echivalentul a **1.137.351 LEI**
din care

| Nr. crt | Locatie Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8 | Suprafata mp | Valoare | |
|---------|---|-----------------|----------------|------------------|
| | | | EUR | RON |
| 1 | Teren categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 14754, Nr. CAD: 923/5/3 | 157,41 | 1.766 | 8.237 |
| 2 | Teren categoria de folosinta fosta cale ferata, Nr. CF: 5663, Nr. CAD: 923/5/4 | 127,08 | - | - |
| 3 | Teren categoria de folosinta fosta cale ferata, Nr. CAD: 72862 | 14 | - | - |
| 4 | Teren categoria de folosinta drum, Nr. CF: 5663, Nr. CAD: 923/2/3/3 | 652 | 7.314 | 34.118 |
| 5 | Teren categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 14756, Nr. CAD: 75174 | 8750 | 98.149 | 457.875 |
| 6 | Teren categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 14756, Nr. CAD: 74763 | 7496 | 84.083 | 392.255 |
| 7 | Teren categoria de folosinta curti constructii, CF: 2298, Nr. CAD: 923/2/1 | 1106 | 12.406 | 57.875 |
| 8 | Teren categoria de folosinta curti constructii, CF: 74762, Nr. CAD: 74762 | 1621 | 18.183 | 84.825 |
| | TOTAL | | 221.900 | 1.035.186 |

| Nr. crt | Locatie Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 6 | Suprafata mp | Valoare | |
|---------|--|-----------------|---------------|----------------|
| | | | EUR | RON |
| 1 | Teren categoria de folosinta curti constructii, Nr. CF: 5663 | 1718 | 20.056 | 93.561 |
| 2 | Teren categoria de folosinta curti constructii, CF: 7875, Nr. CAD: 927/1/2 | 158 | 1.844 | 8.605 |
| | TOTAL | | 21.900 | 102.166 |

- Abordarea prin VENIT – pentru:
 - Stație carburanți / Birou + Spațiu comercial / Sediul administrativ / Garaje
 - Spațiu comercial
 - Spațiu de producție și birouri

621.183 EUR, echivalentul a 2.897.881 LEI

din care

| Nr. crt | Locație | Suprafața | Valoare | |
|---------|--|---------------|---------------|----------------|
| | | | EUR | RON |
| | Vaslui, Str. Traian, Bl. Piața Agroalimentară (Hala Traian) | mp | | |
| 1 | Spațiu comercial | 84,29 | 9.888 | 46.127 |
| 2 | Terasă | 170 | 19.942 | 93.032 |
| 3 | Grup sanitar – 2 cabine | 16,05 | 1.883 | 8.783 |
| 4 | Camera lift | 12,4 | 1.455 | 6.786 |
| 5 | Camera lift | 15,1 | 1.771 | 8.263 |
| 6 | Camera troliu, bucatărie și hol | 23,39 | 2.744 | 12.800 |
| | TOTAL | 321,23 | 37.682 | 175.791 |

| Nr. crt | Locație | Suprafața | Valoare | |
|---------|--|---------------|----------------|----------------|
| | | | EUR | RON |
| | Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 6 | mp | | |
| 1 | Anexa Nr. CAD 927/1/1-C1/1 | 309 | 90.639 | 422.841 |
| 2 | Stație carburanți cu magazie anexa Nr. CAD: 927/1/1-C1/3 | 170,00 | 49.866 | 232.631 |
| 3 | Birou + Spațiu comercial cu Nr. CAD: 927/1/2-C1 | 158,26 | 46.423 | 216.566 |
| | TOTAL | 637,26 | 186.928 | 872.037 |

| Nr. crt | Locatie | Suprafata | Valoare | |
|---------|---|-------------|----------------|------------------|
| | Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8 | mp | EUR | RON |
| 1 | Sediul administrativ P+1E Nr. CAD: 923/2/1-C1 | 498,44 | 146.208 | 682.074 |
| 2 | Garaj Nr. CAD: 74762-C1 | 758,50 | 222.491 | 1.037.944 |
| | TOTAL | 1257 | 368.699 | 1.720.018 |

| Nr. crt | Locatie | Suprafata | Valoare | |
|---------|---|------------|---------------|----------------|
| | Vaslui, Str. Stefan cel Mare | mp | EUR | RON |
| 1 | Constructie C1 birouri + spatii productie Nr. CAD: 746-C1 | 176 | 27.874 | 130.034 |
| | TOTAL | 176 | 27.874 | 130.034 |

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

| | |
|--|--|
| VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ | 621.183 EUR, echivalentul a 2.897.881 LEI |
| VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN | Abordarea prin VENIT |
| VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A. | |

Anexa 15 – Centralizator suprafețe TEREN

| Nr. crt | Suprafata (mp) | Locatie |
|----------|----------------|--------------------------------|
| 1 | 157,41 | Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8 |
| 2 | 652 | Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8 |
| 3 | 8.750 | Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8 |
| 4 | 7.496 | Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 8 |
| 5 | 1.106 | |
| 6 | 1.621 | |
| T | 19.782 | |

| Nr. crt | Suprafata (mp) | Locatie |
|----------|----------------|--------------------------------|
| 1 | 1.718 | Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 6 |
| 2 | 158 | Vaslui, Str. Metalurgiei Nr. 6 |
| T | 1.876 | |

Anexa 16 – Fotografii



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



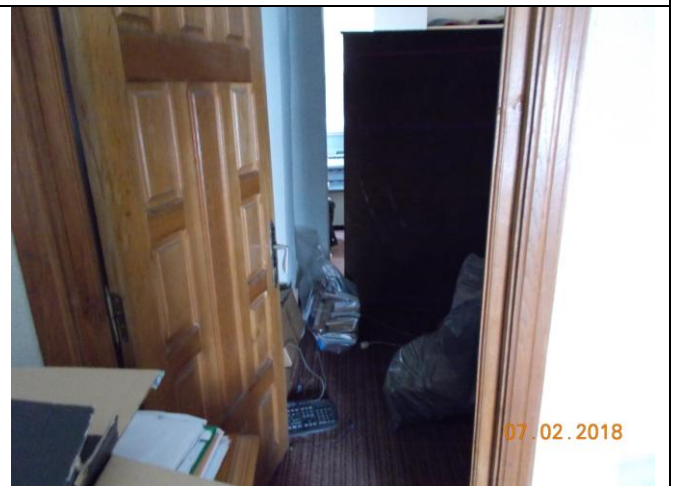
Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect

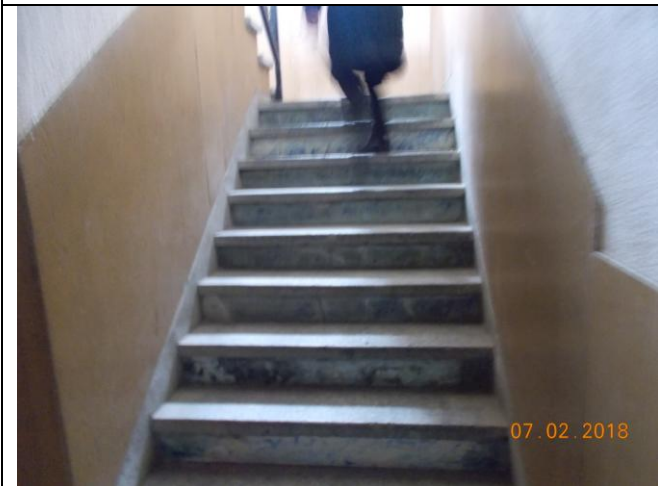




Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



07.02.2018

Proprietatea subiect



07.02.2018

Proprietatea subiect



07.02.2018

Proprietatea subiect



07.02.2018



07.02.2018

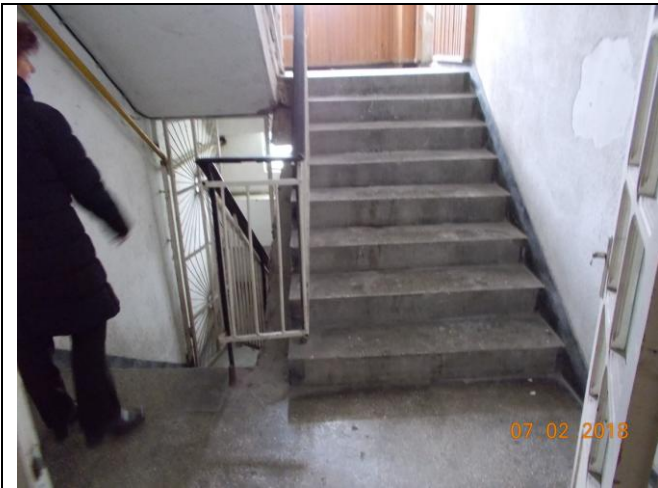
Proprietatea subiect



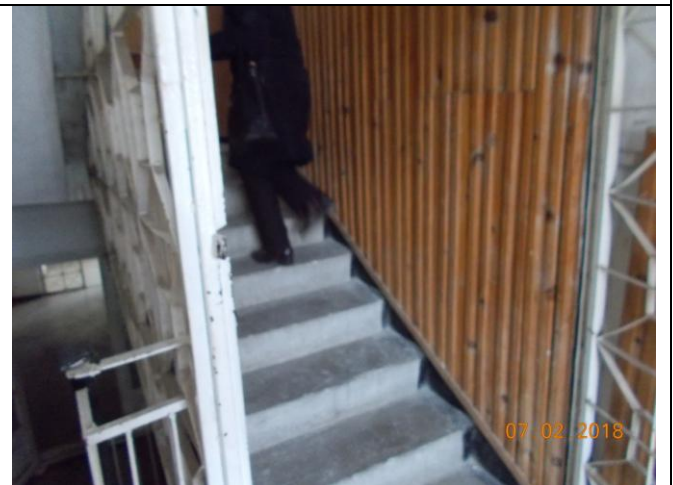
07.02.2018



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect



Proprietatea subiect