

Raport de evaluare

Tip proprietate Proprietate imobiliara comerciala
Subtip proprietate Birouri



Destinatar SC CASSA TOSCA SRL

Solicitant credit SC CASSA TOSCA SRL

Adresa proprietatii evaluate Strada Stefan cel Mare/ Strada, Numar 277, Oras/comuna VASLUI, Judet VASLUI, Cod Postal 730006

Scop evaluare Informare client asupra valorii de piata a proprietatii

Evaluator Bogdan AVERCHI

Nr. Leg. ANEVAR 10325

Parafa



Data evaluarii: 21.01.2024

1. SINTEZA / FORMULAR DE ANALIZA

Tip analiza	Evaluare informare valoare de piata
-------------	-------------------------------------

Solicitant credit	SC CASSA TOSCA SRL
-------------------	--------------------

Data	Analiza garantie	Inspectie
curenta	21.01.2024	19.01.2024

Tip proprietate	Proprietate imobiliara comerciala
Subtip proprietate	Birouri

Descrierea garantiei	Proprietatea imobiliara de tip Birouri, compusa din 2 parcele de teren, impreuna cu constructiile aferente: - numar cadastral 73949 compus din teren intravilan in suprafata de 4537 mp (din acte) si 4234 mp(masurata), impreuna cu constructiile C1 - constructii administrative si social culturale tip P+2E, cu Sc=1658 mp, Scd=4949 mp, avand numar cadastral 73949-C1 si constructia C2 - Anexa cu regim de inaltime P, cu Sc=469 mp si Scd=469 mp. Anul PIF al imobilului este 1985(din spusele proprietarului), iar anul Rk este 2022. La data inspectiei imobilul era inchiriat in totalitate, astfel: parterul si etajul 1 este inchiriat de catre Judecatoria Vaslui. Nivelul de finisare este superior, avand pardoseli din gresie si parchet, zugraveli lavabile, incalzirea se realizeaza cu centrale termice de forta si corpi radiante din tabla. Etajul 2 este inchiriat catre o firma, iar la data inspectiei, nu erau realizate inca finisajele interioare. Accesul la etajul 2 se face de pe parcela de teren cu numar cadastral 85256, prin partea din spate stanga, cu scari de acces pana la etajul 2 sau cu liftul ce deserveste si Judecatoria.
----------------------	---

Adresa completa	Judet	VASLUI	Numar	277	
	Oras/comuna	VASLUI		Bloc	
	Sat / Sector			Scara	
	Cartier			Etaj	
	Cod Postal	730006		Apt	
	Strada	Stefan cel Mare			
Tip strada	Strada				

Comentarii adresa	NU SUNT
-------------------	---------

Tip zona	Mixta
Zonare	3

Proprietar garantie	SC CASSA TOSCA SRL
---------------------	--------------------

Identificarea juridica a garantiei	Numar carte funciara	Numar/ Numere cadastral/cadastrale
	73949 si 85256	73949-C1 si 73949-C2; 85256

Conditii intretinere	BUNE
----------------------	------

Valoare de piata (NCV)	EUR	RON
		3,221,000
din care teren	319,000	1,587,631
Rata de ajustare (%)	30%	30%
Curs de referinta la data evaluarii (RONEUR)		4.9769

Observatii/ note	Evaluarea s-a realizat la cererea clientului, iar scopul evaluarii este acela de a informa pe client asupra valorii de piata a proprietatii.
------------------	--

Evaluator Bogdan AVERCHI
Nr. Leg. ANEVAR 10325



Data
21.01.2024

2. INFORMATII DESCRIPTIVE

Tip proprietate	Proprietate imobiliara comerciala
Subtip proprietate	Birouri

Regim inaltime	P+2E
----------------	------

Etajul in cadrul cladirii	
---------------------------	--

Teren aferent - acte (mp)	5533
---------------------------	------

Teren aferent - masurat (mp)	5230
------------------------------	------

Drept de proprietate asupra terenului	Deplin
---------------------------------------	--------

Forma	PLANA	Front (m)	37
-------	-------	-----------	----

Teren in exces (mp)	5000
---------------------	------

Teren in surplus (mp)	
-----------------------	--

Suprafete (mp)	Totala fara terase si balcoane	Inchiriabila	Totala	Zone auxiliare
		5418	4,845.60	5418
	Utilizata in evaluare			Detalii
	4845.6			

Informatii parcare	Supraterana proprie	Nr. locuri	20
--------------------	---------------------	------------	----

An construire	1985
---------------	------

An efectuare reparatii capitale	2022
---------------------------------	------

Fundatii	BETON
----------	-------

Structura	BETON
-----------	-------

Inchideri	BETON
-----------	-------

Invelitoare / terasa	hidroizolatie acoperis membrata PVC Sika
----------------------	--

Finisaje	superioare
----------	------------

Stare tehnica	foarte buna
---------------	-------------

Descriere sistem constructiv si finisaje	Clădire - sistem constructiv: Fundații realizate din beton armat; Structura de rezistență este din realizata din cadre de beton armat (stalpi si grinzi), si elemente de compartimentate verticala (plansee) din betonarmat; Pereți de compartimentare sunt realizati din zidarie tip rigips; Pereți de închidere perimetrală sunt realizati din panouri prefabricate dinbeton armat; Planșee din beton armat; Acoperiș tip terasa necirculabila cu hidroizolatie membrana PVC tip Sika.
--	--

Utilitati	apa	retea
	en. electrica	retea
	canalizare	retea
	gaz	retea
	incalzire	CT proprie

Detalii utilitati, sistem incalzire	
-------------------------------------	--

Suprafata inchiriata la data ultimului contract garantie (mp)	4,845.60
---	----------

Procent suprafata inchiriata la suprafata inchiriabila la data ultimului contract garantie (%)	100%
--	------

Terenul de sub cladire este proprietatea unei tertе parti? (DA/NU)	NU
--	----

Contract de inchiriere (DA/NU)	DA
--------------------------------	----

Inchiriat (DA/NU)	DA
-------------------	----

Numar chiriasi	2
----------------	---

Amplasare	Centru urban
-----------	--------------

Tip ambient	Secundara
-------------	-----------

Distanta centru (km)	3
----------------------	---

Acces	Drum public
-------	-------------

An dobandire	2018
--------------	------

*din ultimul contract de vanzare sau din antecontract/promisiune de vanzare - daca se finanteaza achizitia

Utilizarea actuala	Judecatoria Vaslui
--------------------	--------------------

Observatii privind utilizarea actuala	NU SUNT
---------------------------------------	---------

3. PREMISELE EVALUARII

Tip proprietate	Proprietate imobiliara comerciala
Subtip proprietate	Birouri

Descriere	Proprietate imobiliara de tip - Birouri, compusa din: teren in suprafata de 5533 mp, front 37 m si constructii aferente in suprafata totala de 5418 mp si suprafata utila de 4845.6 mp; Finisaje superioare, an construire 1985; Utilitati: apa retea; energie electrica retea; canalizare retea; gaz retea; incalzire CT proprie. Acces: Drum public.
-----------	--

Scopul evaluarii	- Evaluarea este realizata pentru garantarea imprumutului.
------------------	--

Drepturi de proprietate	Proprietar:	SC CASSA TOSCA SRL
	Adresa:	Strada Stefan cel Mare/ Strada, Numar 277, Oras/comuna VASLUI, Judet VASLUI, Cod Postal 730006
	Identificare cadastrala:	Numar carte funciara 73949 si 85256/ Numar/ Numere cadastrale/cadastrale 73949-C1 si 73949-C2; 85256

Sarcini	Conform extraselor de carte funciara, imobilul este ipotecat in favoarea Raiffeisen Bank.
---------	---

Standarde Evaluare	In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost utilizate urmatoarele standarde de evaluare: SEV100 – Cadrul general; - SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii - SEV102 – Documentare si conformare; - SEV103 – Raportare - SEV 104 – Tipuri ale valorii - SEV 105 – Abordari și metode de evaluare - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare - SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica - GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
--------------------	--

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	Conform SEV 104, Tipuri ale valorii: „Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.”.
--	--

Natura si sursa informatiilor utilizate	Documente proprietate si informatii internet
---	--

Documente utilizate	Documente proprietate
---------------------	-----------------------

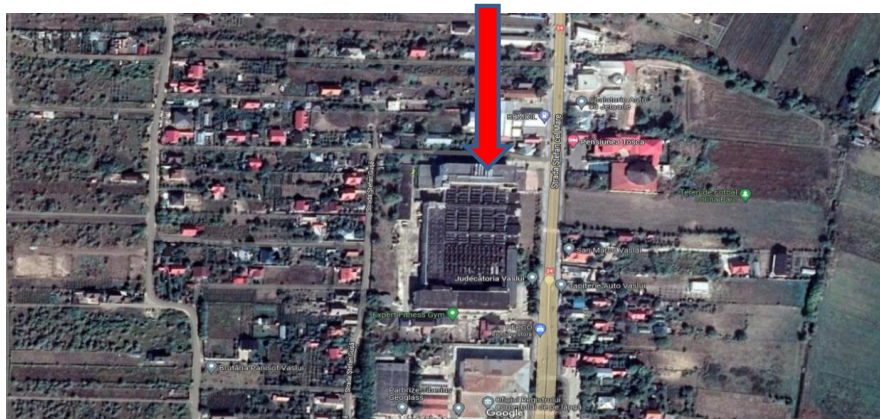
Ipoteze	Evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum aceasta au fost furnizate de catre banca si proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
	Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.
	Evaluatorul a preluat dimensiunile si suprafetele din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea.
	Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport
	Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.
	Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
	Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
	Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
	Scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate
	Evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii
	Alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile.
	Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.	
Raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.	
Ipoteze speciale	NU SUNT
Riscul de garantie	Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la tipul proprietatii imobiliare: zona, utilizarile posibile, utilitatile disponibile si caracteristicile fizice), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc modificari semnificative privind situatia juridica, starea fizica sau aparitia altor factori care pot influenta valoarea.

Responsabilitatea fata de terti	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentantul proprietarului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
	Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, perioada in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile estimate.
	Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati anterior.
	Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.
Clauze de confidentialitate	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.
Mentiuni referitoare la conflictul de interese	<p>Evaluatorul declara, cunoscand prevederile art 326 Codul Penal privind falsul in declaratii, ca atat el cat si rudele acestuia pana la gradul I si partenerul sau de viata indeplinesc in mod cumulativ urmatoarele conditii cu privire la bunul imobil si/sau proprietatea evaluat/a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nu sunt ghidati sau influentati de bonitatea clientului; - nu au un conflict de interese real sau potential in ceea ce priveste proprietatea in cauza, procesul de evaluare si rezultatul evaluarii acesteia; - nu au nici un interes direct sau indirect in proprietate; - nu sunt rude cu cumparatorul sau vanzatorul proprietatii. <p>In masura in care declaratiile de mai sus nu coincid adevarului, pe langa raspunderea penala aferenta unei astfel de declaratii, evaluatorul va suporta valoarea integrala a prejudiciului cauzat Raiffeisen Bank printr-o astfel de declaratie, obligandu-se sa despagubeasca imediat si integral Raiffeisen Bank S.A. pentru prejudicial cauzat printr-o astfel de fapta.</p>
Abateri de la standarde	NU SUNT

4. ANALIZA DE PIATA

Definitii	<p>Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact cu scopul de a efectua tranzactii imobiliare.</p>
	<p>Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.</p>
	<p>Oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.</p>
	<p>Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincida cu pretul de tranzactionare al proprietatii la data evaluarii. Acest grad variaza in functie de conditiile pietei, caracteristicile proprietatii evaluate sau informatiile disponibile evaluatorului.</p>

Definirea pietei specifice. Descrierea zonei si a amplasamentului	<p>Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.</p> <p>Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta e proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.</p> <p>Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.</p>
---	--



Cerere	<p>Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).</p> <p>Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.</p> <p>Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.</p> <p>Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.</p> <p>Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, firme de Street Retail si care doresc sa-si desfasoare activitatea in propria locatie.</p>
--------	--

Oferta	<p>Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.</p> <p>Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.</p>
Echilibru	<p>Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, in conditiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.</p> <p>Declararea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare etc.</p> <p>Contextul actual este, încă, unul de incertitudine și este dificil de evaluat sau estimat impactul pe care actuala criză socioeconomică îl va avea, existând în continuare factori necunoscuți sau evolutivi.</p> <p>La data evaluării, pe baza ofertelor/tranzacțiilor curente nu s-au observat reduceri ale prețurilor proprietatilor imobiliare.</p>

5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Definitii	Cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.
	Analiza se efectueaza intr-una din urmatoarele situatii: - cea mai buna utilizare a terenului liber - cea mai buna utilizare a terenului construit.
	Cea mai buna utilizare a terenului liber s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasamentului evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara.
	Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Alternative in utilizare	Criterii			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Birouri	DA	DA	DA	DA
Nu este cazul				

Metodologia de analiza	In realizarea analizei CMBU evaluatorul identifica mai intai utilizările probabile in mod rezonabil ale imobilului evaluat, utilizari care trebuie sa fie justificate adecvat. Acestea sunt analizate apoi in cadrul celor patru teste: de permisitate legala, posibilitate fizica, fezabilitate financiara si de valoare maxima.
------------------------	---

Utilizari probabile in mod rezonabil	Birouri, comercial, iar in urma unei conversii chiar si rezidential.
--------------------------------------	--

Cea mai buna utilizare a obiectului evaluarii	Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de proprietate imobiliara cu utilizare COMERCIALA-BIROURI .
---	---

6. ABORDARI IN EVALUARE UTILIZATE. RECONCILIAREA VALORILOR

Abordarea principala	Abordarea prin venit
----------------------	----------------------

Metoda	Capitalizarea directa
--------	-----------------------

Abordarea prin venit	<p>Abordarea prin venit considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri si se utilizeaza preponderent atunci când cumparatorul este un investitor care nu ocupa proprietatea si care urmareste mai mult veniturile ce se pot obtine din aceasta decât avantajele detinerii proprietatii.</p> <p>Principalele metode de randament utilizate sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Metoda Actualizarii Fluxurilor de Numerar Nete (discounted cash flow) se bazeaza pe actualizarea veniturilor viitoare in valoare prezenta, utilizand o rata de rentabilitate adecvata (rata de actualizare). Rata de rentabilitate adecvata are in vedere randamentele anticipate de investitorii tipici. - Metoda Capitalizarii Directe care presupune multiplicarea venitului estimat intr-un singur an (considerat ca anuitate) intr-un indicator al valorii de piata, relatia fiind definita de rata de capitalizare a venitului. <p><i>Principiile de baza ale metodei capitalizarii directe</i> sunt urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principiul abordarii previzionale, care defineste valoarea ca suma prezenta a câstigurilor obtinute în viitor ca urmare a detinerii dreptului de proprietate, estimate pe baza evolutiei veniturilor sau a schimbarii anticipate în evolutia acestora; - Principiul cererii si ofertei, care arata ca o chirie poate sa creasca atunci când cererea depaseste oferta existenta pentru un anumit tip de proprietate/ activ, valoarea acesteia crescând pâna la echilibrarea cererii si ofertei; similar în cazul unei cereri inferioare ofertei rezultând însa o scadere a valorii proprietatii; - Principiul substitutiei, care arata ca pretul, chiria, randamentul capitalului investit realizate de o proprietate sunt determinate de pretul, chiria, randamentul realizate de proprietati similare (substituibile); - Principiul echilibrului, care arata ca tipul proprietatii, amplasamentul sau si utilizarea eficienta a acesteia aflate în echilibru creaza si mentin valoarea proprietatii. De asemenea, la modul general vorbind, contributia "factorilor de productie" în procesul de utilizare a unei proprietatii trebuie sa fie echilibrata, orice dezechilibru între dotare si destinatie afectând în mod direct veniturile realizate de respectiva proprietate; - Conceptul de cea mai buna utilizare, care este fundamental pentru valoarea proprietatilor imobiliare/ activelor conducând la valori mai mici sau mai mari ale acestora, functie de utilizarea potentiala considerata de evaluator în procesul de evaluare. <p>Aplicabilitate si limitari</p> <p>Metodele de randament sunt aplicabile la orice proprietate imobiliara care poate fi închiriată sau care poate genera venituri noului proprietar în urma transmiterii dreptului de proprietate, cu conditia existentei posibilitatii previzionarii veniturilor viitoare. Acestea sunt mai putin adecvate în cazul proprietatilor de completare pentru activitatea desfasurata (terenuri pentru diverse facilitati, accese, etc.)</p>
----------------------	---

Valoare de piata (NCV)	EUR		RON	
			3,221,000	
	din care teren	319,000		1,587,631
Curs de referinta la data evaluarii (RON/EUR)				4.9769

Abordarea de verificare (daca este cazul)	Nu este cazul
---	---------------

RECONCILIAREA VALORILOR

Reconcilierea valorilor	In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a bunului imobil evaluat s-a considerat ca fiind cea estimata prin venit deoarece exista suficiente informatii in piata specifica privind inchirierea imobilelor asemanatoare cu proprietatea subiect.
-------------------------	---

Valoare de piata (NCV)	EUR		RON	
			3,221,000	
	din care teren	319,000		1,587,631
Curs de referinta la data evaluarii (RON/EUR)				4.9769

7. ANEXA FOTO



Valuation Income Capitalization Approach:/ Capitalizare directa

Land Plot / Proprietatea imobiliara	
land register number of plot/ identificare in CF	73949-C1 si 73949-C2; 85256
land register/ numar CF	73949 si 85256
court district/ din localitatea/ sectorul	VASLUI
address/ adresa	

C1	Sc=	1658 mp
	Scd=	4949 mp
	Su=	4431.3 mp
C2	Sc=	469 mp
	Scd=	469 mp
	Su=	414.3 mp

1. Calculation of the Net Rental Income

1. Determinarea Venitului Brut Efectiv

	type of use	net usable area in sqm	rental status	Tenant	actual rental income per sqm per month	planned rental income per sqm per month	net rental income in [currency]		
							p.m.	p.a.	
	utilizare actuala	suprafata inchirabila (mp) se vor trece cifre	stadiu inchiriere	Nume chirias	Venit lunar din chirie pe mp (din contract)	Venit lunar din chirie pe mp (de pe piata)	Venitul brut efectiv in [EUR]		
			rentend/ suprafata inchirata				p.m.	p.a.	
			not rented/ suprafata neinchirata				-	-	
	C1+C2	4,845.60			6.70		32,465.52	389,586.24	
net rental income after deduction of vacancy ratio office/ venit brut efectiv (VBE) birouri							20%		311,668.99
net rental income (sum)/ venit brut efectiv (VBE) - (total)									311,668.99

2. Calculation of the Nominal Collateral Value (NCV)/ Determinarea valorii de piata (NCV)

2.1.	net rental income/ VBE		311,669	
2.2.	maintenance costs/ cheltuieli operationale (%)	7.00%	-21,817	
2.3.	net rental income/ VNE		289,852	
2.4.	yield/ rata de capitalizare (%)	9.00%		
2.10.	Nominal Collateral Value (NCV)		3,220,580	EUR
2.10.	Nominal Collateral Value (NCV)		3,221,000	EUR
2.10.	Valoare nominala garantie (NCV)		16,030,595	RON



Data	
21.01.2024	

Curs de schimb	EUR/ RON
	4.9769

ANEXA 1.2.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	GRILA CHIRII					
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
	1	2	3	4	5		
	Suprafata (mp)	4,846	440	140	320	160	400
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		10.0	8.6	7.2	6.5	7.5
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-0.50	-0.43	-0.36	-0.33	-0.38
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9.50	8.18	6.83	6.18	7.13
1	Localizare						
	Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie mai buna	locatie similara	locatie similara	locatie similara
	Valoarea ajustarii %		-5%	-5%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-0.48	-0.41	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9.03	7.77	6.83	6.18	7.13
Caracteristici fizice							
2	Suprafata (mp)	4,846	440	140	320	160	400
	Valoarea ajustarii %		-18%	-25%	-20%	-24%	-19%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-1.62	-1.94	-1.37	-1.48	-1.35
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.40	5.83	5.46	4.69	5.77
3	Destinatia	birouri	birouri	birouri	birouri	birouri	birouri
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.40	5.83	5.46	4.69	5.77
4	Utilitati	en/apa/gaz	en/apa/gaz	en/apa/gaz	en/apa/gaz	en/apa/gaz	en/apa/gaz
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.40	5.83	5.46	4.69	5.77
5	Deschidere/vitrina ml		similar	similar	similar	similar	similar
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%	5%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.29
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.40	5.83	5.46	4.69	6.06
6	Finisaje	superioare	mai bune	medii	medii	medii	medii
	Valoarea ajustarii %		-10%	15%	15%	15%	15%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-0.74	0.87	0.82	0.70	0.91
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		6.66	6.70	6.28	5.40	6.97
7	Altele	etc	etc	etc	etc	etc	etc
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		6.66	6.70	6.28	5.40	6.97
Ajustare totala bruta valorica (Euro)			2.84	3.23	2.19	2.19	2.55
Ajustare totala bruta procentuala (%)			30%	39%	32%	35%	36%
Numar ajustari			3	3	2	2	3
Ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			A				
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			6.7 € / mp				
Valoare de piata :			32,300 €				

Client:	SC CASSA TOSCA SRL
COL ID:	COL0478418

ABORDAREA PRIN PIATA - TEREN LIBER								
Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE					Comparabila D - scurta descriere	Comparabila E - scurta descriere
		Teren intravilan in suprafata de 5230 mp, compus din doua parcele de teren una langa alta cu deschidere	Teren intravilan in suprafata de 500 mo situat in zona Kaufland, rezidential, toate utilitatile, pret 65	Teren intravilan in suprafata de 600 mo situat in cartier, str Dimitrie Cantemir, mixt, toate utilitatile, pret 63	Teren intravilan in suprafata de 1700 mp situat in zona Moara Grecilor, mixt, toate utilitatile, pret 50 eur/mp	A		
	Suprafata (mp)	5,230	500	600	1,700		D	E
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		65	63	50	10	12	
	Tipul	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	
	Valoarea ajustarii %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-3.25	-3.15	-2.52	-0.50	-0.60	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		61.75	59.85	47.89	9.50	11.40	
1	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
	Valoarea ajustarii %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		61.75	59.85	47.89	9.50	11.40	
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash	cash	
	Valoarea ajustarii %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		61.75	59.85	47.89	9.50	11.40	
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	independent	
	Valoarea ajustarii %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		61.75	59.85	47.89	9.50	11.40	
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	actual	actual	actual	actual	actual	
	Valoarea ajustarii %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		61.75	59.85	47.89	9.50	11.40	
5	Localizare	Vaslui	Vaslui, zona Kaufland	Vaslui, Cartier	Vaslui, zona Moara Greci	Cluj	Cluj	
	Comparativ cu subiectul	locatie similara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie similara	locatie similara	
	Valoarea ajustarii %	0%	10%	15%	0%	0%	0%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)	0.00	5.99	7.18	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		61.75	65.84	55.07	9.50	11.40	
Caracteristici fizice								
6	Suprafata (mp)	5,230	500	600	1,700	0	0	
	Valoarea ajustarii %		-10%	-10%	-5%	-2%	10%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-6.18	-6.58	-2.75	-0.19	1.14	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		55.58	59.25	52.32	9.31	12.54	
7	Destinatia (utilizarea terenului)	comercial	rezidential	mixt	mixt	rezidential	rezidential	
	Valoarea ajustarii %	10%	0%	0%	0%	-1%	-10%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)	5.56	0.00	0.00	0.00	-0.09	-1.25	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)	61.13	59.25	52.32	52.32	9.22	11.29	
8	Utilitati	en/apa/gaz	en/apa/gaz	en/apa/gaz	en/apa/gaz	en/apa/gaz	en/apa/gaz	
	Valoarea ajustarii %	0%	0%	0%	0%	-2%	-3%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.18	-0.34	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)	61.13	59.25	52.32	52.32	9.03	10.95	
9	Deschidere (front stradal) ml	37ml	similar	similar	similar	similar	similar	
	Valoarea ajustarii %	0%	0%	0%	0%	-2%	-10%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.18	-1.09	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)	61.13	59.25	52.32	52.32	8.85	9.85	
10	Drum acces	asfiat	asfiat	asfiat	asfiat	pietruit	pietruit	
	Valoarea ajustarii %	0%	0%	0%	0%	-15%	5%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00	-1.33	0.49	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)	61.13	59.25	52.32	52.32	7.52	10.35	
11	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan	
	Valoarea ajustarii %	0%	0%	0%	0%	15%	20%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00	1.13	2.07	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)	61.13	59.25	52.32	52.32	8.65	12.41	
12	Stare amplasament	Liber	Liber	Liber	Liber	Liber	Liber	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp) cca	0.00	0.00	0.00	0.00	-10.00	-5.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)	61.13	59.25	52.32	52.32	-1.35	7.41	
Ajustare totala bruta valorica (Euro)			11.73	12.57	9.94	13.10	11.39	
Ajustare totala bruta procentuala (%)			19%	21%	21%	138%	100%	
Numar ajustari			2	2	2	7	7	
Ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			A					
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund				61 € / mp		4.9769	lei/euro	
Valoare de piata :				319,000 €		, echivalent a	1,587,631 lei	

Observatii / note	
-------------------	--

Evaluator: Bogdan AVERCHI
 Nr. Leg. ANEVAR: 10325
 Data: 21.01.2024



Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie

Comparabilele A, B, C, D si E utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5%

intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Ajustari pentru dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

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

Conditii de piata (data)

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

Ajustarea pentru localizare

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

A: Vaslui, zona Kaufland B: Vaslui, Cartier C: Vaslui, zona Moara Greci D: Cluj E: Cluj
Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: similare B: mai slaba C: mai slaba D: similare E: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare: pt. A: 0% pt. B: 10% pt. C: 15% pt. D: 0% pt. E: 0%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor .

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu -10% Comparabila B, cu suprafata mai mica, este ajustata cu -10%
Comparabila C, fiind mai mica, o ajustam cu -5% Comparabila D, cu suprafata mai mica, o ajustata cu -2%
Comparabila E, cu suprafata mai mare, o ajustata cu 10%

Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Ajustarea pentru destinatia terenului

Destinatia terenului A - rezidential - diferita de cea a proprietatii subiect. - Necesita aplicarea unei ajustari de 10%
Destinatia terenului B - mixt - similara cu a proprietatii subiect. - Nu necesita ajustari.
Destinatia terenului C - mixt - similara cu a proprietatii subiect. - Nu trebuie ajustata.
Destinatia terenului D - rezidential - diferita de cea a proprietatii subiect. - Am ajustat aceasta comparabila cu -1%
Destinatia terenului E - rezidential - diferita de cea a proprietatii subiect. - Am ajustat aceasta comparabila cu -10%

Ajustarile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o destinatie diferita de cea a proprietatii subiect.

Ajustarea pentru utilitati

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila D are mai multe utilitati decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -2%

Deoarece comparabila E are mai multe utilitati decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -3%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

Ajustarea pentru deschidere (front stradal)

Pentru comparabila A, deoarece are deschidere similara cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila B, deoarece are deschidere similara cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila C, deoarece are deschidere similara cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila D, deoarece are o deschidere mai mare decat a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de : -2%

Pentru comparabila E, deoarece are o deschidere mai mare decat a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de : -10%

Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front stradal diferit fata de cel al proprietatii subiect.

Ajustarea pentru drumul de acces

Accesul catre comparabila A - asfaltat - similar cu cel al prop. subiect (asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila B - asfaltat - similar cu cel al prop. subiect (asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila C - asfaltat - similar cu cel al prop. subiect (asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila D - pietruit - diferit de cel al prop. subiect (asfaltat). Se aplica o ajustare de : -15%

Accesul catre comparabila E - pietruit - diferit de cel al prop. subiect (asfaltat). Se aplica o ajustare de : 5%

Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre diversele tipuri de finisare a suprafetei drumurilor.

Ajustarea pentru topografie

Amplasamentul comparabila A - plan - similar cu cel al prop. subiect (plan). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabila B - plan - similar cu cel al prop. subiect (plan). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabila C - plan - similar cu cel al prop. subiect (plan). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabila D - plan - diferit de cel al prop. subiect (plan). Se aplica o ajustare de : 15%

Amplasamentul comparabila E - plan - diferit de cel al prop. subiect (plan). Se aplica o ajustare de : 20%

Valoarea ajustarilor este stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre diverse tipuri de topografii ale amplasamentelor.

Ajustarea pentru starea terenului (liber/construit)

In cazul existentei pe amplasament a unor constructii demolabile, se estimeaza costurile necesare eliberarii amplasamentului.

Costurile de demolare sunt estimate in baza preturilor pe care firmele de specialitate le practica pentru asemenea lucrari.

Comparabila A - nu necesita ajustari.

Comparabila B - nu necesita ajustari.

Comparabila C - nu necesita ajustari.

Comparabila D - a fost ajustata cu: -10 eur/mp


Comparabila E - a fost ajustata cu: -5 eur/mp

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-modern-de-birouri-n-zona-ultracentral-IDvD3J.html>

storia De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare Contul meu Adaugă anunț

[← Inapoi la listă](#) Spații comerciale de închiriat > Birouri de închiriat > Vaslui > Vaslui > Spațiu modern de birouri în zona ultracentrală



Narcis
Proprietar
732 [afișează numărul](#)

Nume*
Email*
+40 | Număr de telefon
Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Spațiu modern de birouri în zona ultracentrală **10 €**
0 €/m²
[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Raportează

Prezentare generală

Vaslui, Vaslui 440 m² **10 €** [Salvează](#) [Contact](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	440 m ²	Destinația proprietății	birouri, servicii
Etaj	3	Tip clădire	clădire de birouri
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	privat
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Descriere

Vă oferim spre închiriere un spațiu modern de birouri în fosta clădire BCR, situată în zona ultracentrală. Suprafața disponibilă este de aproximativ 440 de metri pătrați.

Acest spațiu a fost amenajat integral cu o atenție deosebită la detalii, oferind un mediu de lucru confortabil și funcțional. În fotografiile atașate anunțului puteți observa exact modul în care este configurat.

Caracteristici și facilități:

- Toate utilitățile sunt contorizate separat, asigurând o gestionare eficientă a costurilor;
- Sistem de încălzire cu centrală pe gaz proprie, A.C.-uri noi, oferind confort termic în toate anotimpurile;
- Spațiu amenajat cu atenție la design și funcționalitate, oferind un mediu de lucru plăcut;
- Încăperi luminoase, dotate cu ferestre mari ce permit o iluminare naturală optimă;
- Posibilitate de personalizare a spațiului conform nevoilor dvs.;

Accesul se poate face pe scări (pe la etajul 1 - acces comun cu BCR) sau direct din stradă este amenajat acces direct către lift.

Există posibilitatea de a oferi și locuri de parcare proprii.


Prețul de închiriere va fi discutat în detaliu la fața locului, pentru a ajunge la un acord avantajos pentru ambele părți. Menționăm că emitem factură, cu TVA deductibil, conform legislației în vigoare.

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-str-23-august-vaslui-IDvXzX.html>

Vaslui, Vaslui 140 m² **6 000 RON** [Salvează](#) [Contact](#)

AlyElite Consult [Arată toate anunțurile](#)



ADELINA MARDARE
Agenție
756 [afișează numărul](#)

Nume*
Email*
+40 | Număr de telefon
Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Spațiu Comercial, Str. 23 August Vaslui **6 000 RON**
9 €/m²
[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Raportează

Prezentare generală

Prezentare generală

Suprafața utilă 140 m² Destinația proprietății Cere informații

Agente imobiliară

Vaslui, Vaslui

140 m² 6 000 RON

Salvează

Contact

AlyElite Consult Arată toate anunșurile

Raportează

Prezentare generală

Suprafața utilă	140 m ²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Agente imobiliară

AlyElite Consult

721 afișează numărul

100166, Ploiesti, Prahova (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

Adelina Mardare - consultant imobiliar in cadrul agentiei Alyelite Consult va prezint spre inchiriere un spatiu comercial situat pe str.23.August. Suprafata totala este de 140mp la pretul de 6000 Ron/luna sau defalcat 2 spatii de 70mp la 3500 Ron/luna .Partea din spate dispune de 1 camera si 1 grup sanitar iar partea din fata dispune de 1 camera ,hol,grup sanitar,aer conditionat.Perioada minima de inchiriere 1 an.Se percepe 1 luna chirie avans/1 luna garantie plus 50% comision agentie .Va invit sa sunati si stabilim o vizionare.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunșuri similare

Particularități

Anul construcției fără informații

Media gaz, canalizare, apă curentă

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-nchiriat-spaiu-comercial-d-p-1e-320-mp-zona-cartier-IDyf0o.html>

Vaslui, Vaslui

320 m² 2 300 €

Salvează

Contact

Ambient Arată toate anunșurile



Marius Bobeica

Agente

743 afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

DE ÎNCHIRIAT - Spațiu comercial D+P+1E, 320 mp, zona CARTIER!

2 300 €

Vaslui, Vaslui

Propune un preț

Raportează

Prezentare generală

Suprafața utilă 320 m² Destinația proprietății Cere informații

Vaslui, Vaslui

320 m² 2 300 €

Salvează

Contact

Ambient Arată toate anunșurile

Prezentare generală

Suprafața utilă	320 m ²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Agente imobiliară

Ambient



743 afișează numărul

Str. Republicii bl.329, parter., 730204, Vaslui, Vaslui (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere


Agentia imobiliara Ambient va propune spre inchiriere spațiu comercial individual, situat în zona CARTIER, cu următoarele caracteristici:
- demisol - 92 mp, parter - 94 mp și etaj 135 mp;
- acces separat pentru fiecare nivel;
- înălțime nivel, fără finisaje tavan și pardoseală: - 3.20 m pentru parter, 2.90 m pentru demisol și etaj;
- acces direct din str. Stefan cel Mare;
- compartimentare la solicitarea chirieșului;
- spațiul comercial va fi racordat la toate utilitățile: apă curentă, canalizare, energie electrică (380V), sistem de încălzire;
Prețul închirierii este negociabil în funcție de suprafața închiriată. Comision intermediere negociabil. Pentru detalii și vizionare - 0743.686.382.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunșuri similare

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-bulevardul-traian-IDhPAUW.html?reason=extended_search_extended_distance



Postat 16 ianuarie 2024

Inchiriez Spatiu Comercial Bulevardul Traian

PRIVAT

Traian
Pe OLX din decembrie 2015
Activ pe 16 ianuarie 2024

[Trimite mesaj](#)

[Suna vanzatorul](#)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >


LOCALITATE

Racova, Vaslui

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

[Arată mai multe](#)



Postat 16 ianuarie 2024

Inchiriez Spatiu Comercial Bulevardul Traian

6,50 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica Vanzare/inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 160 m²

DESCRIERE

Se inchiriaza spatiu comercial cu iesire directa in bulevardul Traian. Suprafata totala utila 160mp. Spatiul este compus din parter, etaj si mansarda. Momentan la mansarda este amenajat ca si apartament. Intraie separata pe fiecare etaj. Baie pe fiecare etaj. Compartimentarile interioare sunt din rigips si tamplarie aluminiu. Structura este pe cadre. Se poate compartimenta dupa bunul plac. Beneficiaza de o pozitie excelenta pe bulevardul Traian. Trecere de pietoni exact in fata cladirii. Vad foarte foarte bun. Trafic intens. Ideal pentru cabinet stomatologic, clinica medicala, birouri sau orice alt business care necesita vizibilitate sporita.

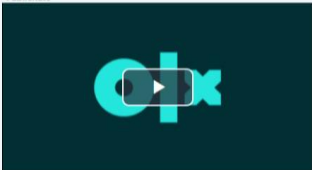
ID: 263494353 Vizualizări: 53 [Raportează](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

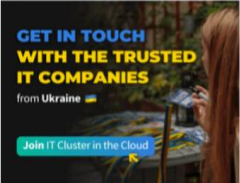
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

[Arată mai multe](#)

Publicitate



Publicitate



https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-spatiu-de-birouri-de-400mp-si-parcare-600mp-in-vaslui-IDeoUWJ.html?reason=extended_search_extended_distance

PRIVAT ⓘ

Cosmin
Pe OLX din Ianuarie 2024
Activ pe 04 Ianuarie 2024

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Moara Grecilor, Vaslui

DESPRE NOI

LOCALITATE

Moara Grecilor, Vaslui

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
se aplică.

Arată mai multe ▾

Publicitate

OLX

Postat 12 Ianuarie 2024

Închiriere spațiu de birouri de 400mp si parcare 600mp în Vaslui

3 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 400 m²

DESCRIERE

Inchiriez clădire 2 etaje pentru birouri, cu suprafața utilă de 400mp, complet dotată și utilată, cu bai și bucătărie, cablu TV, internet, încălzire etc., spațiu de parcare curte betonată de 900mp, spatii verzi 300mp. Este renovată recent, schimbata hidroizolații, termosistem etc. Clădirea este situată în localitatea Vaslui, suburbia Moara Grecilor cu acces direct la șoseaua națională Iași-Vaslui front la strada 30mp, lângă stația de autobuz. Clădirea poate fi modulată și pentru diverse activități sau solicitări.

ID: 212807419 Vizualizări: 1200 Raportează

Oferte teren

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-oras-IDhSIQu.html>

PRIVAT ⓘ

Alin
Pe OLX din decembrie 2023
Activ pe 30 decembrie 2023

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Vaslui, Vaslui

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
se aplică.

AD Uaid foundation HELP UKRAINIANS DEFEND THEMSELVES

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Postat 30 decembrie 2023

Teren intravilan în oraș

65 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 500 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan


DESCRIERE

De vânzare teren intravilan situat în cartierul rezidențial din zona Kaufland, strada Burebista cu posibilitate de racordare la toate utilitățile. Terenul (500 mp) se află la 200 m de toate centrele comerciale de lângă Kaufland, la 200 m de Liceul Emil Racoviță, școala generală nr 7, bazar... Mai multe detalii la telefon (zero, șapte, cinci, șapte, nouă, șapte, patru, șapte, opt, șapte)

ID: 264239814 Vizualizări: 295 Raportează


Comparabila 2


https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhWpgX.html?reason=extended_search_extended_distance



Postat 16 ianuarie 2024

Teren intravilan

PRIVAT 



 **Bogdan**
Pe OLX din ianuarie 2016
Activ pe 17 ianuarie 2024

[Trimite mesaj](#)

[Suna vanzatorul](#)


Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Polana,
Iasi 

DREPTURILE CONSUMATORILOR



Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu
[Arată mai multe](#) ▾



Postat 16 ianuarie 2024

Teren intravilan

63 € Prețuri negociabil

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**


[Persoana fizica](#) [Suprafata utila: 600 m²](#) [Extravilan / Intravilan: Intravilan](#)

DESCRIERE


Se vinde 600mp teren intravilan, pe Strada Dimitrie Cantemir, terenul dispune de toată utilitățile (apa, gaz și canalizare) toate acestea fiind la limita proprietății!
Pentru mai multe detalii în privat!
Prețuri ușor negociabil în limita bunului simț!

ID: 26488079 Vizualizări: 82 [Reportează](#)

Publicitate




PUBLICITATE



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1-700-mp-zona-moara-grecilor-dgaspc-vaslui-IDyFhL.html>

Vaslui, Vaslui
1 714 m² **85 700 €**
Salvează [Contact](#)



TEREN INTRAVILAN 1.700 mp, zona Moara Grecilor - DGASPC Vaslui; **85 700 €**

Vaslui, Vaslui

Rata estimată: 2.113 RON /luna Avans: 63.632 RON (15%) Perioada împrumutului: 30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Propune un pret](#)

Marius Bobeica
Agenție
743 afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestui site este S.C. OOX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

[Raportează](#)

Vaslui, Vaslui
1 714 m² **85 700 €**
Salvează [Contact](#)

TEREN INTRAVILAN 1.700 mp, zona Moara Grecilor - DGASPC Vaslui; **85 700 €**

Vaslui, Vaslui


Rata estimată: 2.113 RON /luna Avans: 63.632 RON (15%) Perioada împrumutului: 30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Propune un pret](#)

Agenție imobiliară

Ambient



743 afișează numărul

Str. Republicii bl.329, parter., 730204, Vaslui, Vaslui (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.714 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Agenția imobiliară AMBIENT intermediază vânzare teren cu suprafața de 1.714 mp (22m x 77m), situat în intravilanul municipiului Vaslui, zona MOARA GRECILOR - DGASPC Vaslui. Terenul are deschiderea de 22 m la calea de acces - str. Grigore Moisil. Accesul la teren se face pe drum privat (80m x 4m). Toate utilitățile publice sunt disponibile la limita proprietății: gaz, apă, canalizare, energie electrică. NU se acceptă dezmembrarea. Comision intermediere - 200€.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

[Notifică-mă despre anunțuri similare](#)