

RAPORT DE EVALUARE

SPATIU PENTRU BIROURI:

- CLADIRE SI TEREN IN COTA INDIVIZA

SOLICITANT : MUNICIPIULUI HUSI

PROPRIETAR : MUNICIPIULUI HUSI

BENEFICIAR : MUNICIPIULUI HUSI

FOLOSINTA : SC »AQUAVAS »SA – SUCURSALA HUSI

EVALUATOR AUTORIZAT :

EC.MIHAI GHEORGHE

DECEMBRIE 2016

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul Raportului de evaluare		SPATII PENTRU BIROURI
Clientul Raportului de evaluare		MUNICIPIUL HUSI
Utilizator Raport de evaluare		U.A.T. HUSI
Scopul evaluarii		Inchiriere imobil
Tipul valorii estimate		Valoare de piata
Data evaluarii		31 Decembrie 2016

VALOAREA DE PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE Str.Stefan Cel Mare, nr.18, bloc L4

Adresa	Nr. Cad.	Scara	Cote teren mp	Suprafata construita mp	Valoarea de piata
Spatiu pentru birouri, la scara A	71139-C1-U2	A	69.18	240.07	450,852 lei
Spatiu pentru birouri, la scara B	71139-C1-U3	B	178.94	321.56	628,905 lei
TOTAL			248.12,	561.63	1,079,757 lei

DAREA IN FOLOSINTA A SPATIULUI PENTRU BIROURI

BENEFICIARI	Scara	Cote teren mp	Suprafata construita mp	Valoarea de piata
SC"ECOSALUBRIZARE PREST"SRL HUSI	A	31.03	110.02	202,217 lei
TOTAL	x	31.03	110.02	202,217 lei
SC"AQUAVAS"SA - SUCURSALA HUSI	A	38.15	130.05	248,635 lei
	B	178.94	321.56	628,905 lei
TOTAL	x	217.09	451.61	877,540 lei
SPATIU PENTRU BIROURI - TOTAL		248.12	561.63	1,079,757 lei

Raportul de evaluare fost elaborat pe baza
Standardelor de evaluare a bunurilor - editia 2016



Evaluator autorizat EPI si EBM
EC.MIHAI GHEORGHE
Legitimatia 17619/2017

RAPORT DE EVALUARE

Capitolul I - INTRODUCERE

Paragraful 1 - Identificarea si declaratia evaluatorului

Evaluator autorizat: ec.MIHAI GHEORGHE, domiciliat in mun.Husi, str.Anton Sirbu, nr.40, jud.Vaslui, membru titular ANEVAR cu Legitimatia nr.17619/2017, cu Certificat de asigurare profesionala nr.16993/04.01.2017 si Cod de Inregistrare Fiscala nr.20824619.

Declaratie : Evaluatorul este neutru si isi asuma intreaga responsabilitate a lucrarii de evaluare prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare stabilite de standardele de evaluare ANEVAR, recomandarilor si materialul bibliografic de specialitate.

Paragraful 2 - Identificarea chirasului si proprietarului

Proprietar: Municipiul Husi - Unitate Administrativ Teritoriala (UAT), cu sediul in Municipiul Husi, str.1 Decembrie, nr.9, Judetul Vaslui, reprezentata prin ing.Ioan Ciupilan - primar si jr.Monica Dumitrascu - secretar, in calitate de administrator al fondului imobiliar.

Beneficiari:

1. SC"AQUAVAS" SA Vaslui - SUCURSALA Husi, cu sediul in mun.Husi, str.Stefan Cel Mare, nr.18, bl.L4, sc.B, inregistrata la RC Vaslui sub nr.J37/13/2011 si CUI RO27913802;
2. SC"ECOSALUBRIZARE PREST" SRL Husi, cu sediul in mun.Husi, str.Stefan Cel Mare, nr.18, bl.L4, sc.A, inregistrata la RC Vaslui sub nr.J37/92/2011 si CUI RO28147668

Paragraful 3 - Obiectul evaluarii

Intocmirea Raportului de evaluare pentru estimarea valorii de piata doua cladiri cu destinatie nerezidentiala si a terenului aferent, in cota indiviza, situate in Municipiul Husi, str.Stefan Cel Mare, bloc L4, scara A si B, Parter, Judetul Vaslui, dupa cum urmeaza:

Corp proprietate	Adresa	Nr.cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila	Cote teren
A	Bl.L4, Sc.A	71139-C1-U2	240,07 mp	196,60 mp	69,18 mp
B	Bl.L4, Sc.B	71139-C1-U3	321,56 mp	266,73 mp	178,94 mp
TOTAL			561,63 mp	463,36 mp	248,12 mp



Paragraful 4 - Scopul evaluarii si data evaluarii

Stabilirea valorii de piață a Cladirilor si a teren aferent, in cota indiviza, proprietatea Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT) Husi, la data de 31 Decembrie 2016, aflate in folosinta chiriilor, pentru delimitare valorii proprietatilor pe fiecare chirias.

Valoarea de piata a fost estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare la proprietatea imobiliara inchiriata, fara imbunatatiri.

Paragraful 5 - Definirea valorii

Valoarea este un concept economic care se refera la pretul cel mai probabil la care ar ajunge vanzatorii si cumparatorii pentru un bun imobil pus in vanzare.

Valoarea este o estimare pe baza unui pret ipotetic.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2016, Definitii IVS, **Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.**

Valoarea de piata poate fi estimata prin aplicarea metodelor de evaluare specifice acestui tip de proprietate imobiliara, dupa cum urmeaza:

- Metoda capitalizarii veniturilor – abordarea prin venit;
- Metoda comparatie directe – abordare prin piata;
- Metoda valorii de inlocuire – abordarea prin cost.

Paragraful 6 – Drepturile de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliara, formata din cladire si teren aferent, a fost dobindita de Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT) Husi prin procedura de dare in plata, la pretul de **1.079.414,49 lei**, in baza HCL Husi nr.125/25.06.2010, conform Proces-verbal pentru trecerea in proprietate publica a Municipiului Husi a bunului imobil supus executarii silite nr.15681/25.06.2010.

In conditiile unei tranzactii cu proprietatea evaluata, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate detinute de actualul proprietar. In consecinta, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii evaluate in cadrul acestui Raport de evaluare apartine Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT) Husi prin Primariei Municipiului Husi si este drept de proprietate deplin. Proprietatea imobiliara nu este grevata de sarcini care sa-i afecteze valoarea.

Paragraful 7 - Ipoteze si conditii limitative

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:



Ipoteze limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre chirias, acestea au fost presupuse a fi autentice, evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlului de proprietate. Titlul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- evaluatorul nu are cunostinta de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de sarcini, deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea evaluata este in deplina concordanta cu reglementarile in vigoare privind mediul inconjurator, de asemenea, proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice si are toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati;
- suprafetele luate in calcul corespund schitelor si documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare;
- informatiile, estimarile si opiniile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere si nu isi asuma responsabilitate in privinta acuratetei;
- se considera ca utilizarea terenului in cauza corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti in afara celor descrise in raport;
- determinarea pretului de vanzare din acest Raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi pariale va anula aceasta evaluare;

Conditii limitative:

- destinatia si scopul prezentului Raport de evaluare are caracter confidential, utilizarea lui fiind permisa numai clientului si beneficiarului;
- in conformitate cu reglementarile Asociatiei ANEVAR, nu este permisa folosirea Raportului de evaluare, in intregime sau partial, de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil, a acordului scris al clientului si al evaluatorului;
- previziunile sau estimarile continute in prezentul raport isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

Evaluatorul certifica in cunostinta de cauza ca:

- afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitative numai la ipotezele si conditiile mentionate;
- nu are niciun interes actual sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in proprietatea ce face obiectul acestui Raport de evaluare;
- inspectia proprietatii s-a facut efectiv la data mentionata in raport;
- valorile estimate reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului si sunt valabile la data prezentului raport si intrun interval de timp limitat.



Paragraful 8 - Certificarea evaluatorului

- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2016.
- Analizele si concluziile sunt limitative numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu a avut si nu are niciun interes pentru proprietate evaluata, deasemenea nu are conflicte de interese cu clientul;
- Onorariul evaluatorului nu este conditionat de niciun aspect al raportului;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala;
- Evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii;
- Nicio persoana nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea Raportului;

Paragraful 9 - Documentatia si legislatia pentru expertiza

Materialul documentar care a stat la baza efectuării expertizei :

- Extras de Carte Funciara nr.60376/13.12.2016 – CF nr.71139-C1-U2;
- Extras de Carte Funciara nr.60379/12.12.2016 – CF nr.71139-C1-U3;
- Hotararea Consiliului Local al Mun.Husi nr.212/26.11.2015;
- Hotararea Consiliului Local al Mun.Husi nr.213/26.11.2015;
- Hotararea Consiliului Local al Mun.Husi nr.11/28.01.2016;
- Protocol privind predarea-primirea nr.3480/17.02.2016
- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei;
- Sursele de informatii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare:
 - Informatii privind istoricul proprietății;
 - Publicatii de specialitate;
 - Agenții imobiliare;
 - Baza proprie de date.

Legislatia si standarde privind reevaluarea cladirilor :

- Legea nr.215/2001 administratiei publice locale, republicata si actualizata;
- HG nr.20 privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, actualizata;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata;
- HG nr.2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe;
- Standarde de Evaluare ANEVAR - SEV, editia 2016, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
 - SEV 102 - Implementarea;
 - SEV 103 - Raportare;
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
 - SEV 400 - Verificarea evaluărilor;
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Paragraful 10 – Data inspectiei si data evaluării

Inspectia Spatiului pentru birouri si teren aferent, in cota indiviza, s-a facut la data de 11 Ianuarie 2017, iar estimarea valorii s-a facut la data de 31 Decembrie 2016.



Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 11.01.2017 – 18.01.2017, incluzand culegerea datelor, inspectia, evaluarea si redactarea.

Valoarea este raportata in LEI la data de 31 Decembrie 2016, data la care cursul valutar BNR: 1 EURO = 4,5411 lei si 1 USD = 4,3033 lei.

Capitolul II - DESFASURAREA EXPERTIZEI

Paragraful 1 : Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara-Spatiu pentru birouri, analizata care face obiectul acestui Raport de evaluare, este situata la Parter in Blocul de locuinte L4, se afla in Zona A a Municipiului Husi.

Spatiu pentru birouri este format din doua corpuri de proprietate, amplasate in Bloc de locuinte L4, Parter, Scara A si Scara B, se compune din:

- Cladiri cu suprafata construita totala de 561,63 mp;
- Teren aferent, in cota indiviza, in suprafata totala de 248,12 mp.

Caracteristicile terenului

Terenul intravilan, in cota indiviza, aferent Spatiului pentru birouri situat in zona "A" a Municipiului Husi, are ca echipare tehnico-edilitara : energie electrica, transport rutier la 300 m si retele de telefonie fixa si mobila. Terenul in cu suprafata de 248,12 mp este ocupat de constructii in proportie de 100%.

Caracteristicile constructiei

Cladirea Spatiului pentru birouri a fost identificata la fata locului si in baza Documentatiei cadastrale, a fost data in functiune in anul au o durata normala de utilizare de 80 ani, conform Cod de clasificare nr.1.5.1.1 din HG nr.2139/2004, si varsta efectiva de 21 ani, avand urmatoarele caracteristici constructive :

1.Sistem constructiv

a). Structura de rezistenta
- fundatii si subsol din beton armat cu termo-hidroizolatie;
- structura de rezistenta cu stalpi si grinzi din beton armat ;
- planseu din placa de beton armat ;
- pardoseala din placa de beton armat.
b). Anvelopa
- inchideri perimetrare cu zidarie de caramida si rigips ;
- compartimente interioare
c). Finisaje
- interioare : peretii si plafon zugraviti cu var lavabil ;
- exterioare : tencuieli si zugraveli ;
- tamplarie din aluminiu cu geam termopan ;
- pardoseli cu gresie.
d). Instalatii



- | |
|--|
| - electrice pentru iluminat si prize 220 V ; |
| - incalzire cu CT cu gaze si calorifere ; |
| - apa si canalizare ; |
| - comunicatii pentru telefonie fixa si mobila. |

2. Date constructive

Scara	Numar cadastral	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)
A	71139-C1-U2	240,07	196,60
B	71139-C1-U3	321,56	266,73
TOTAL suprafata utila		-	463,33
TOTAL suprafata construita		561,63	



Paragraful 2 : Abordari in evaluare

Procesul de evaluare cuprinde proceduri coerente si ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezinta o opinie sau o concluzie emisa pe baza unei analize minutioase referitoare la natura, calitatea, valoarea si utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2016 si a reglementarilor ANEVAR, exista trei tipuri de abordari in evaluare:

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, daca costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Valoarea de piata a spatiului comercial se poate estima prin aplicarea metodelor de evaluare specifice celor trei abordari .

In determinarea valorii impozabile a cladirilor se aplica in mod obligatoriu abordare prin COST, daca terenul aferent cladirii este in cota indiviza.

La evaluarea cladirilor se pleaca de la costul de inlocuire care reprezinta costul estimat pentru a construi cladiri cu utilitate echivalenta la preturi curente la data evaluarii. Costul de inlocuire sau de reconstructie cuprinde costuri directe, costuri indirecte si profitul antreprenorului, la care se adauga valoarea terenului.

In continuare, din costul de inlocuire se scade deprecierea cumulat estimata, care este o pierdere de valoare, care apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Pentru proprietatile imobiliare analizate se recomanda Abordarea prin venit/Metoda capitalizarii venitului si Abordarea prin cost/Metodei costului de inlocuire.

2.1 Abordarea prin capitalizarea venitului

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva.

In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii. In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati. La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

Venitul brut potential (VBP) - materializeaza venitul total estimat al proprietatii pe baza de venit pe piata imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile predicate pe piata imobiliara specifica pentru spatii pentru birouri in zona sunt la un nivel mediu de 5 - 10 EUR/mp suprafata inchiriabila, pentru proprietatea imobiliara ;

Venitul brut efectiv (VBE) - venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

Venitul net efectiv (VNE) - rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume: 5% - 7% cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate



fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de rise aferente investitiei. In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 8-10% pentru tipul de proprietate evaluat.

In cadrul prezentei proprietati, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chirilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului crescator al pietii imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextual rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

Pentru proprietatea analizata s-a utilizat o rata de capitalizare aferenta veniturilor nete de 10%. Calculul efectuat pentru determinarea valorii de randament a proprietatii este prezentat in tabelul urmator:

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI
GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE**

EXPLICATII	Cuquantum	Valoari, in EURO
Suprafata utila	mp	463,33
Chiria lunara	EURO/luna	2.316
Venituri brute potentiale VBP	EURO/an	27.800
TOTAL VBP	EURO/an	27.800
Grad de ocupare	90%	-2.780
Venituri brute effective VBE	EURO/an	25.020
Cheluieli de exploatare	5%	-1.250
Venit net efectiv VNE	EURO/an	23.770
Rata de capitalizare	10%	
Valoarea randament	EURO	237.700
VALOAREA DE PIATA	EURO	237.700
Curs valutar la 31 decembrie 2016	LEI/EURO	4,5411
VALOAREA DE PIATA - Spatiu pentru birouri	LEI	1.079.420

VALOAREA SPATIULUI PENTRU BIROURI, $V_{sp} = 1.079.420$ LEI

2.2 - Metoda costului de inlocuire

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale inlocuitoare, arhitectura si planuri actualizate.

Abordarea prin cost poate fi materializata aplicarea metodelor de estimare a costului, dupa cum urmeaza:

a). Metoda comparatiei unitare - prin care se estimeaza sub forma unui cost unitar, pe unitatea de suprafata sau de volum;



b). Metoda costurilor segregate – prin care se insumeaza costurile unitare pentru diferite componente ale cladirii, respectiv materiale utilizate, manopera, utilaje si transport materiale, pentru fiecare metru patrat ;

c). Metoda devizelor – prin care se calculeaza canititatea si calitatea tuturor materialelor utilizate si toate categoriile de manopera necesara, la care se adauga cheltuielile conexe, cheltuielile de regie si profitul intreprinzatorului.

Cladirea si terenul aferent se determina separat, iar valoarea proprietatii reprezinta suma celor doua elemente.

A. EVALUAREA TERENULUI

Estimarea valorii de piata a terenului se face prin comparatia directa a preturile tranzactiilor sau a preturilor de oferta a loturilor similare.

Aceasta este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere/oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma tranzactiilor cu terenuri in zona.

Din informatiile furnizate de agentile imobiliare si din ofertele din presa locala terenurile din Municipiului Husi, valoarea de piata terenurilor se determina in functie de Zona de amplasare a terenului.

Terenurilor intravilane curti-constructii din Municipiul Husi au valoarea unitara de piata in functie de zona de amplasare, dupa cum urmeaza:

- Zona A 200 – 250 Lei/mp;
- Zona B 140 – 190 Lei/mp;
- Zona C 80 – 130 Lei/mp;
- Zona D 20 – 70 Lei/mp



Valoarea de piata a Terenul in cota indiviza in suprafata de 248,12 mp, amplasat in Zona A a Municipiului Husi, este urmatoarea:

Proprietatea imobiliara	Suprafata terenului - mp -	Zona	P.U. Estimat - lei/mp -	Valoarea terenului - lei -
Teren in cota indiviza, bl. L4, sc. A, cu nr.cadastral 71139-C1-U2	69,18	A	225	15.565
Teren in cota indiviza, bl. L4, sc. B, cu nr.cadastral 71139-C1-U3	178.94	A	225	40.260
TOTAL	248,12	x	x	55.825

Valoarea terenurilor in cota indiviza se corecteaza in minus cu 10% -30%, fata de care rezulta Valoarea de piata, astfel:

Proprietatea imobiliara	Suprafata terenului - mp -	Valoarea terenului	Corectie 10%	Valoarea de piata - lei -
Teren in cota indiviza, bl. L4, sc. A, cu nr.cadastral 71139-C1-U2	69,18	15.565	- 1.555	14.010
Teren in cota indiviza, bl. L4, sc. B, cu nr.cadastral 71139-C1-U3	178.94	40.260	- 4.025	36.235
TOTAL	248,12	55.825	- 5.180	50.245

B. EVALUAREA CLADIRII

Valoarea de piata s-a determinat prin deducerea din costul de inlocuire brut sau valoarea de inlocuire(Vi) a deprecierei, compusa din deteriorarea fizica, functionala si economica.

Valoarea actuala de circulatie/piata are urmatoarea relatie de calcul :

$$Va = Vi - DT(\text{Depr.fizica} + \text{Depr.functionala} + \text{Depr,economica}).$$

Stabilirea valorii de inlocuire a constructiilor cuprinde urmatoarele operatiuni:

- identificarea cladirii si incadrarea in Catalogul de reevaluare;
- stabilirea marimii reprezentand aria desfasurata(Ad)

Valoarea de inlocuire a fost corectata in functie de urmatoarele:

- depreciere fizica, reprezentand vechime cladirii fata de durata normala de utilizare(cf.HG nr.2139/2004);
- deprecierea functionala - pierdere de valoare din cauza deficientelor de conceptie sau de proiectarea a cladirii(locuinta nedecomandata - bucataria cu acces din camera)- estimata la 0%;
- depreciere economica - cauzata de influente negative privind amplasarea locuintei in localitate, raport cerere/oferta in piata locala - estimata la 0%;

Evaluarea cladirii s-a efectuat conform Fisei de prezentare si evaluare Anexa B1 si Anexa B2, din care rezulta urmatoarele:

ANEXA	CLADIRE	Suprafata construita	Valoarea de piata LEI
B1	Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara A	240,07 mp	436.842
B2	Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara B	321,56 mp	592.670
TOTAL		561,63 mp	1.029.512

VALOAREA Cladirii Spatiului pentru birouri. Vp = 1.029.512 LEI



RECAPITULATIE:

PROPRIETATE IMOBILIARA	Valoarea cladirii	Valoarea terenului	Valoare proprietate
Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara A	436.842	14.010	450.852
Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara B	592.670	36.235	628.905
TOTAL	1.029.512	50.245	1.079.757

Paragraful 3 - Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii metodelor de evaluare pentru evaluarea Proprietatii imobiliare, situata in Municipiul Husi, str.Stefan Cel Mare, bloc L4, scara A si B, Parter, Judetul Vaslui, au rezultat urmatoarele valori de piata:

Abordari in evaluare	Metoda de evaluare	Valoare de piata
Abordarea prin venit	2.1. Metoda capitalizarii venitului	VA = 1.079.420 LEI
Abordarea prin cost	2.2. Metoda costului de inlocuire	VA = 1.079.757 LEI

Avand in vedere cantitatea informatiilor disponibile, calitatea si precizia acestora, consider ca abordarea cea mai adecvata pentru determinarea valorii de piata a locuintei inchiriate este abordarea prin cost cu Metoda Costului de inlocuire.

In concluzie, Valoarea de piata, fara TVA, la 31 Decembrie 2016, a Spatiului pentru birouri format din 2 loturi, compuse din cladire si teren in cota indiviza, este de **1.079.757 lei**, din care:

- cladire cu suprafata construita de 561,63 mp, in valoare de **1.029.512 lei**;
- teren in cota indiviza in suprafata de 248,12 mp, in valoare de **50.245 lei**.

Paragraful 4 - Darea in folosinta

Consiliul Local al Municipiului Husi prin Hotararea nr.212/26.11.2015 a aprobat darea in folosinta partiala a Spatiului pentru birouri catre SC"AQUAVAS"SA - SUCURSALA HUSI, iar in baza PROTOCOL nr.3480/17.02.2016 Primaria Municipiului Husi a procedat la predarea-primirea Spatiului pentru birouri, situat in Municipiul Husi, str.Stefan Cel Mare, bloc L4, scara A si B, Parter, Judetul Vaslui, din care rezulta urmatoarele:

Chirias	Nr.cadastral	Suprfata construita mp	utila mp	Cote Teren mp
SC"ECOSALUBRIZARE"SRL	71139-C1-U2	110,02	88,18	31,03
SC"AQUAVAS"SA-SUC.Husi		130,05	108,42	38,15
SC"AQUAVAS"SA-SUC.Husi	71139-C1-U3	321,56	266,73	178,94

Determinarea valorii unitare(mp) a suprafetei utile a cladirii si valorii unitare(mp) a suprafetei terenului aferent, astfel:

Valoare unitara cladire:

PROPRIETATE IMOBILIARA	Valoarea cladirii	Suprafata utila	Valoarea unitara Lei/mp
Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara A	436.842 lei	196,60 mp	2.222
Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara B	592.670 lei	266,73 mp	2.222

Valoare unitara teren:

PROPRIETATE IMOBILIARA	Valoarea terenului lei	Suprafata terenului mp	Valoarea unitara Lei/mp
Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara A	14.010	68,18	202,50
Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara B	36.235	178,94	202,50

Spatiului pentru birouri primit in folosinta de SC" AQUALAVAS" SA-SUCURSA LA BUCURESTI, valoarea de piata de 877.430 lei, din care:

- Cladire Spatiu pentru birouri in valoare de 833.580 lei:



PROPRIETATE IMOBILIARA	Suprafata construita	Suprafata utila	Valoarea unitara Lei/mp	Valoarea cladirii lei
Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara A	130,05 mp	108,42 mp	2.222	240.910
Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara B	321,56 mp	266,73 mp	2.222	592.670
TOTAL	451,63 mp	375,15 mp	x	833.580

- Teren in cota indiviza in valoare de 43.850 lei:

PROPRIETATE IMOBILIARA	Nr.cadastral	Suprafata TERENULUI mp	Valoarea unitara Lei/mp	Valoarea cladirii lei
Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara A	71139-C1-U2	38,15	202,50	7.725
Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara B	71139-C1-U3	178,94	202,50	36.235
TOTAL	x	217,09	x	43.960

Capitolul III - CONCLUZII

Spatiu pentru birouri, din Domeniul privat al Municipiului Husi, amplasat in Bloc de locuinte L4, Parter, Scara A si Scara B, dat in folosinta SC"AQUAVAS"SA - SUCURSALA Husi, format din cladire cu suprafata construita de 451,63 mp si teren, cota indiviza, in suprafata de 217,09 mp, la **31 Decembrie 2016**, are valoarea de piata de **877.540 lei**, din care:

PROPRIETATE IMOBILIARA	Nr.cadastral	Valoare cladire	Valoare teren	Total valoare
Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara A	71139-C1-U2	240.910	7.725	248.635
Spatiu pentru birouri Bloc L4, Scara B	71139-C1-U3	592.670	36.235	628.905
TOTAL	x	833.580	43.960	877.540

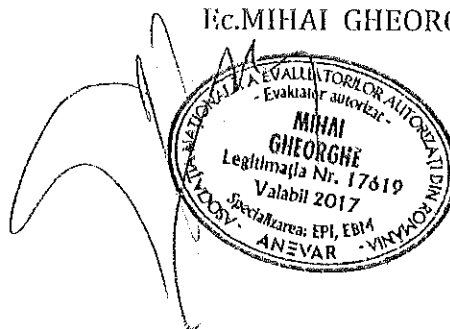
Prezentul Raport de evaluare a fost intocmit in 3 exemplare, din care :

- doua exemplare la proprietar : Primaria Municipiului Husi ;
- un exemplar la expert.

18 Ianuarie 2017

Evaluator autorizat,

Ec.MIHAI GHEORGHE



Anexa B1

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

1. DATE DE IDENTIFICARE

1.1. Denumire mijloc fix	SPATIU PENTRU BIROURI
1.2. Adresa	str.Stefan Cel Mare, nr.18, bl.L4, sc.A, Parter, Mun.Husi, Jud.Vaslui
1.3. Zona de apăsament	A
1.4. Regim de înălțime	P + 4E
1.5. Anul punerii în funcțiune	1995
1.6. Modernizări efectuate de chirias	NU
1.7. Modul de utilizarea a clădirii	Spatiu pentru birouri
1.8. Durata normala de util.(HG 2139/2004)	80 ani
1.9. Vechimea de utilizare	21 ani
1.8. Nr. cadastral	701139-C1-U2 UAT Husi
1.9. Observatii	stare buna

2. CARACTERISTICI TEHNICE

2.1. Tipul constructiei	Bloc de apartamente, la parter Spatii comerciale	
2.2. Regim de înălțime	Parter + 4E	
2.3. Elemente geometrice	Suprafata construita(mp) Sc	240.07 mp
	Înălțimea interioara	3.20 m
2.4. Elemente structurale si nestrustructurale	Specificatie	Descriere
	Structura	stalpi si grinzi de beton armat, fundatii de beton armat, planseu de beton armat
	Compartimentari	Zidarie caramida, tamplarie aluminiu
	Tamplarie	aluminiu + sticla geam termopan
	Pardoseli	Parchet lemn si ciment mozaicat
	Finisaje	Superior - tencuieli si zugraveli
2.5. Instalatii, utilitati, protectia mediului	Specificatie	Descriere
	Electrice(iluminat)	Racordate la rețeaua de energie electrica
	Termice	Incalzire centralizata cu CT proprie pe gaze
	Apa si canalizare	Racordate la rețeaua de apa si canalizare
	Telecomunicatii	Racordate la rețelele de telefonie fixa-si mobila

3.CALCUL VARSTA EFECTIVA

Componenta	Acđ(mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire initiala	240.07	1995	21	10.50
Modernizare/Extindere	240.07	2010	6	3.00
TOTAL	480.14	-	-	13.50



4. ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE

Cladire nerezidentiala (Tabel nr.11, Cod 1.5.1.1)	Vechimea(ani)		Depreciere pentru Starea Buna		Deprecierea fizica
Vechimea/Deprecierea	V1	10	D1	6.00%	6.50%
Vechimea/Deprecierea	V2	15	D2	11.00%	

3. CALCULUL DE EVALUARE

Metoda de evaluare	Metoda valorii de inlocuire	
Sursa de estimare a costurilor	Catalog pentru reevaluare rapida a constructiilor nr.120 Fisa nr.8	
Determinare suprafata utila Spatiu pentru birouri	Denumire incapere	Suprafata
	1 3 - Hol	60.87 mp
	2 8 - Birou	120.21 mp
	3 3 - Grup sanitar	15.52 mp
	Total suprafata utila	196.60 mp
	Suprafata utila baza de calcul	196.60 mp
Costului unitar Spatiu pentru birouri la 01.01.1965	Constructii	969 lei/mp
	Instalatii	
	- electrice	46 lei/mp
	- sanitare	80 lei/mp
	- termotehnice	45 lei/mp
	Corectii:	
	- finisaje superioare	110 lei/mp
	Valoare de inlocuire unitara	1250 lei/mp
Valoarea de inlocuire, in preturi la 01.01.1965	$V_i = 245,750$	
- Deprecierea fizica totala	$D_{fz} = V_i * G_u$	$D_{fz} = 15,974$
- Deprecierea functionala si economica	$D_{fe} = V_i * C_{fe}$	$D_{fe} = 0$
Valoarea ramasa tehnica(V_t)	$V_T = V_i - D_{fz} - D_{fe} - C_n$	$V_T = 229,776$
- Indicele de actualizare pana la 15.11.2006	Buletin documentar CET-R Tabelul nr.III	$K = 19263.902$
	Indice, fara TVA	$K = 16188.15294$
Valoarea de inlocuire, in preturi la 15.11.2006	$V_a = V_T * K$	$V_a = 3,719,653,077$
- Denominare	1/10000	$V_a = 371,965 \text{ lei}$
Indicele preturilor de consum Noiembrie 2006 -Decembrie 2016	$IPC = 140.93\%$	
	$IPC, \text{ fara TVA} = 117.44\%$	
Valoarea de inlocuire, in preturi la 31 Decembrie 2016	$V_A = V_i * IPC$	$V_A = 436,842$
Valoarea de piata	Spatiu pentru birouri	$V_A = 436,842 \text{ lei}$



Evaluator evaluator,
ec. Mihai Gheorghe

Anexa B2

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

1. DATE DE IDENTIFICARE

1.1. Denumire mijloc fix	SPATIU PENTRU BIROURI
1.2. Adresa	str.Stefan Cel Mare, nr.18, bl.L4, sc.B, Parter, Mun.Husi, Jud.Vaslui
1.3. Zona de apăsament	A
1.4. Regim de înălțime	P + 4E
1.5. Anul punerii în funcțiune	1995
1.6. Modernizări efectuate de chirias	NU
1.7. Modul de utilizarea a clădirii	Spatiu pentru birouri
1.8. Durata normala de utilizare(HG 2139/2004)	80
1.9. Vechimea de utilizare	21 ani
1.8. Nr. cadastral	701139-C1-U3 UAT Husi
1.9. Observatii	stare buna

2. CARACTERISTICI TEHNICE

2.1. Tipul constructiei	Bloc de apartamente, la parter Spatii comerciale	
2.2. Regim de înălțime	Parter + 4E	
2.3. Elemente geometrice	Suprafata construita(mp) Sc	321.56 mp
	Înălțimea interioara	3.20 m
2.4. Elemente structurale si nestructurale	Specificatie	Descriere
	Structura	stalpi si grinzi de beton armat, fundatii de beton armat, planseu de beton armat
	Compartimentari	Zidarie caramida, tamplarie aluminiu
	Tamplarie	aluminiu + sticla geam termopan
	Pardoseli	Parchet lemn si ciment mozaicat
	Finisaje	Superior- tencuieli si zugraveli
2.5. Instalatii, utilitati, protectia mediului	Specificatie	Descriere
	Electrice(iluminat)	Racordate la reseaua de energie electrica
	Termice	Încalzire centralizata cu CT proprie pe gaze
	Apa si canalizare	Racordate la reseaua de apa si canalizare
	Telecomunicatii	Racordate la retelele de telefonie fixa si mobila

3.CALCUL VARSTA EFECTIVA

Componenta	Acđ(mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire initiala	240.07	1995	21	10.50
Modernizare/Extindere	240.07	2010	6	3.00
TOTAL	480.14	-	-	13.50



4. ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE

Cladire nerezidentiala (Tabel nr.11, Cod 1.5.1.1)	Vechimea(ani)		Depreciere pentru Starea Buna		Deprecierea fizica
Vechimea/Deprecierea	V1	10	D1	6.00%	6.50%
Vechimea/Deprecierea	V2	15	D2	11.00%	

3. CALCULUL DE EVALUARE

Metoda de evaluare	Metoda valorii de inlocuire	
Sursa de estimare a costurilor	Catalog pentru reevaluare rapida a constructiilor nr.120 Fisa nr.3	
Determinare suprafata utila Spatiu pentru birouri	Denumire incapere	Suprafata
	1 5 - Hol	58.25 mp
	2 13 - Birou	196.90 mp
	3 1 - Grup sanitar	11.58 mp
	Total suprafata utila	266.73 mp
Costului unitar Spatiu birouri la 01.01.1965	Suprafata utila baza de calcul	266.73 mp
	Construcții	969 lei/mp
	Instalatii	
	- electrice	46 lei/mp
	- sanitare	80 lei/mp
	- termotehnice	45 lei/mp
	Corecții	
	- finisaje superioare	110 lei/mp
Valoarea de inlocuire, in preturi la 01.01.1965	Valoare de inlocuire unitara	1250 lei/mp
	$V_i = 333,413$	
- Deprecierea fizica totala	$D_{fz} = V_i \cdot G_u$	$D_{fz} = 21,672$
- Deprecierea functionala si economica	$D_{fe} = V_i \cdot C_{fe}$	$D_{fe} = 0$
Valoarea ramasa tehnica(V_t)	$V_T = V_i - D_{fz} - D_{fe} - C_n$	$V_T = 311,741$
- Indicele de actualizare pana la 15.11.2006	Buletin documentar CET-R Tabelul nr.III	$K = 19263.902$
	Indice, fara TVA	$K = 16188.15294$
Valoarea de inlocuire, in preturi la 15.11.2006	$V_a = V_T \cdot K$	$V_a = 5,046,505,927$
- Denominare	1/10000	$V_a = 504,651 \text{ lei}$
Indicele preturilor de consum Noiembrie 2006 -Decembrie 2016	$IPC = 140.93\%$	
	$IPC, \text{ fara TVA} = 117.44\%$	
Valoarea de inlocuire, in preturi la 31 Decembrie 2016	$V_A = V_i \cdot IPC$	$V_A = 592,670$
Valoarea de piata	Spatiu pentru birouri	$V_A = 592,670 \text{ lei}$



Evaluator evaluator,
Mihai Gheorghe



100044375295

Incheiere Nr. 60376 / 13-12-2016



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

Dosarul nr. 60376 / 13-12-2016

INCHEIERE Nr. 60376**Registrator:** Sălcianu Gabriela**Asistent:** Tudurache Tudora

Asupra cererii introduse de UAT HUSI domiciliat în - privind Actualizarea informații tehnice în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.certificat deurbanism nr. 452/05-12-2016 emis de PRIMARIA HUSI fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă-nr.143740/13-12-2016 în suma de 60 pentru serviciul având codul 262

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 114/1/0/1, înscris în cartea funciara 71139-C1-U2 UAT Husi având proprietarii: UAT HUSI în cota de 1/1 de sub B.2, ;
- actualizare informații cadastrale-modificare suprafața imobil asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 71139-C1-U2 UAT Husi;

Prezenta se va comunica părților:

Uat Husi

Todeila Mihaela

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

21-12-2016

Registrator,

Sălcianu Gabriela

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

Tudurache Tudora

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Husi, Str Stefan Cel Mare, Bl. L4, Sc. A, Et. parter, Ap. sp 1, Jud. Vaslui
 Părți comune: trotuar de protecție, intrare în bloc, casa scării+hol intrare, uscator, logii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	71139-C1-U2	240	196,6	1/22	69	Sedlu birouri cu sc=240,07mp , su=196,60 mp si teren cota indiviza cu s=69,18mp

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.143740/13-12-2016 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,

21-12-2016

Data eliberării,

21 DEC 2016

Asistent Registrator,

Tudurache Tudora

(parafa și semnătura)

Referent,



Scara 1:100

Architectural floor plan of a building with 14 numbered rooms. The plan includes dimensions for each room and hallway, as well as a central staircase. Rooms are numbered 1 through 14. Dimensions are provided in meters.

Room dimensions (approximate):

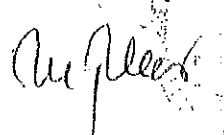
- Room 1: 4.30 x 4.15
- Room 2: 1.63 x 1.84
- Room 3: 4.32 x 4.12
- Room 4: 1.07 x 1.45
- Room 5: 5.80 x 4.12
- Room 6: 4.12 x 3.15
- Room 7: 4.12 x 3.15
- Room 8: 4.12 x 3.15
- Room 9: 5.80 x 3.10
- Room 10: 5.82 x 4.90
- Room 11: 1.20 x 1.35
- Room 12: 7.60 x 3.22
- Room 13: 5.63 x 3.18
- Room 14: 5.77 x 3.18

Staircase dimensions (approximate):

- Staircase 1 (top left): 1.35 x 1.20
- Staircase 2 (center): 1.35 x 1.20
- Staircase 3 (bottom left): 1.07 x 1.45

Ref. 100

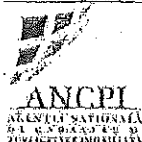
21 FEB 2016

Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Birou	6.47
2	Birou	2.68
3	Grup sanitar	2.69
4	Grup sanitar	2.69
5	Hol	8.88
6	Hol	20.83
7	Birou	12.98
8	Birou	12.98
9	Birou	17.98
10	Birou	31.10
11	Grup sanitar	10.14
12	Hol	31.16
13	Birou	17.79
14	Birou	18.23
Suprafata utila = 196,60 mp		
Suprafata construita = 240,07 mp		
Executant,		Data
Ing. Mihaela Todeila		09.12.2016
		
Receptionat,		Data



100044374909

Incheiere Nr. 60379 / 13-12-2016

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

Dosarul nr. 60379 / 13-12-2016

INCHEIERE Nr. 60379**Registrator:** Sălcianu Gabriela**Asistent:** Gheorghiu Florian - Nicolae

Asupra cererii introduse de UAT HUSI domiciliat în - privind Actualizarea informații tehnice în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. certificat de urbanism nr. 451/05-12-2016 emis de PRIMĂRIA HUSI, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

- Chitanța internă nr. 143741/13-12-2016 în suma de 60 pentru serviciul având codul 262

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 114/2;0;1, înscris în cartea funciara 71139-C1-U3 UAT Husi având proprietarii: UAT HUSI în cota de 1/1 de sub B.2, ;
- se notează modificarea suprafeței imobilului conform PAD avizat din 20.12.2016. asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 71139-C1-U3 UAT Husi;

Prezenta se va comunica părților:

Todeila Mihaela
Primăria Husi

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

20-12-2016

Registrator,

Sălcianu Gabriela

(parafă și semnătură)

Asistent Registrator,

Gheorghiu Florian - Nicolae

(parafă și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2007.



3909719

Carte Funciară Nr. 71139-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Husi

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui**

Nr.	60379
Ziua	13
Luna	12
Anul	2016

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:110

Adresa: Loc. Husi, Str.Stefan Cel Mare, Bl. L4, Sc. B, Et. parter, Ap. birouri, Jud. Vaslui**Părți comune:** trotuar de protecție, intrare în bloc, casa scări+hol intrare, uscator, logii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	71139-C1-U3	322	266,73	1/22	179	spatiu birouri cu SC=321, 56mp, SU=266,73mp si teren cota indiviza in proprietate cu S=178,94mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26788 / 22/11/2010		
Act Administrativ nr. 167, din 29/07/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. HUSI (anexa nr 1;Proces verbal pentru trecerea în proprietatea publică a mün. Husi a bunului imobil supus executării silite nr 15681/25.06.2010; anexa Prefecturii nr 5161/12.08.2010);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT HUSI	A1
60379 / 13/12/2016		
Act Administrativ nr. certificat de urbanism nr. 451, din 05/12/2016 emis de PRIMARIA HUSI;		
B3	se noteaza modificarea suprafetei imobilului conform PAD avizat din 20.12.2016.	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Husi, Str Stefan Cel Mare, Bl. L4, Sc. B, Et. parter, Ap. birouri, Jud. Vaslui

Părți comune: trotuar de protecție, intrare în bloc, casa scării+hol intrare, uscator, logii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	71139-C1-U3	322	266,73	1/22	179	spatiu birouri cu SC=321,56mp, SU=266,73mp-si teren cota indiviza in proprietate cu S=178,94mp

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta Interna nr.143741/13-12-2016, în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,

20-12-2016

Data eliberării,

21.12.2016

21. DEC. 2016

Asistent Registrator,
Gheorghiu Floriana Nicolae

(parafa și semnătura)

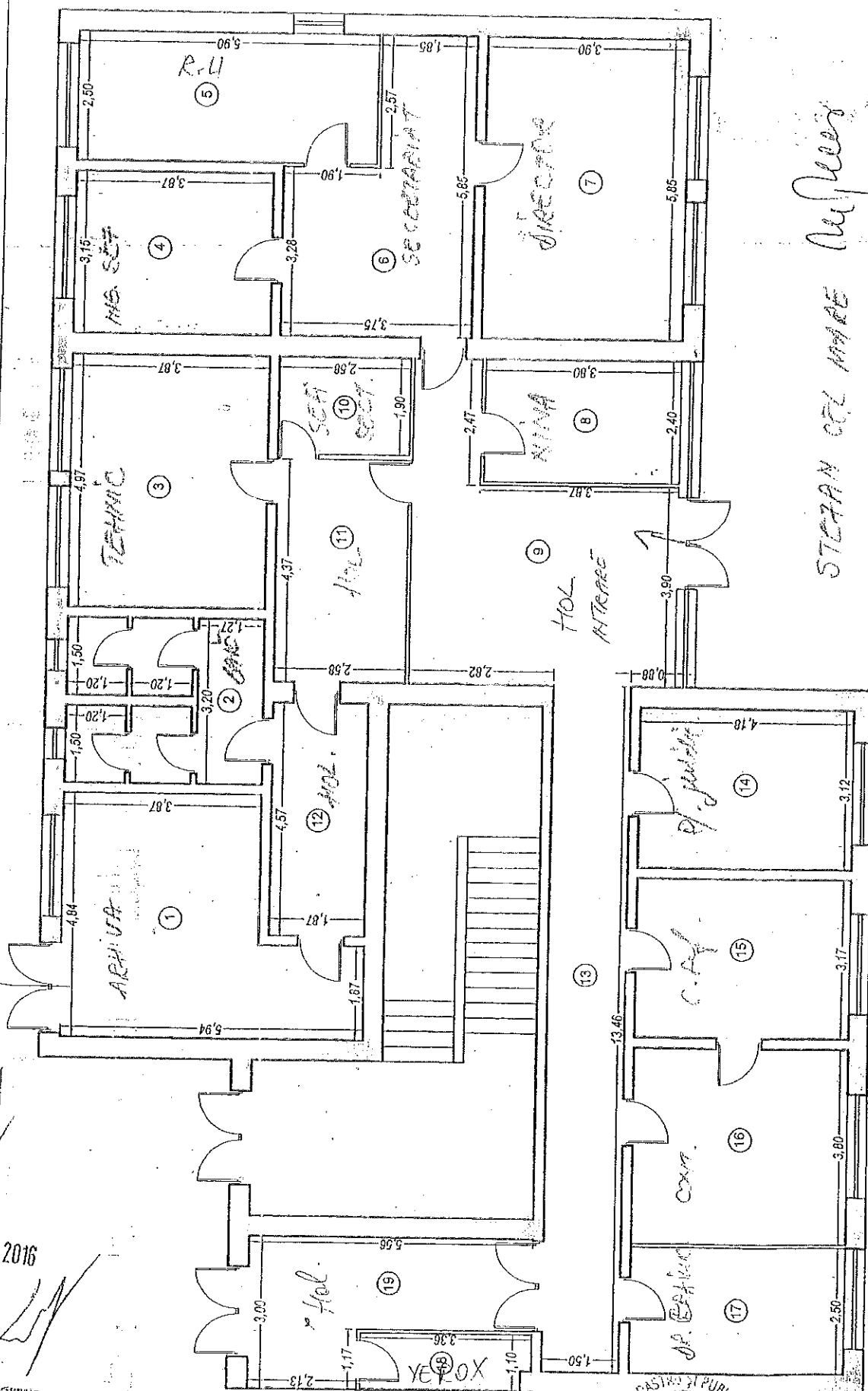
Referent,

(parafa și semnătura)

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
114/20,1	178,94 mp	mun. Husi, str. Ștefan cel Mare, nr. 18, bll.4, sc.B, parter, jud. Vaslui
Cartea funciara colectiva nr.	71139 - C1	UAT
Cud unitate individuala (U)	71139 - C1 - U3	CF individuala

20. DEC. 2016

ING. LEPĂDĂ PETRICĂ
Inspector cadastru



ȘTEFAN CEL MARE
HUSI

AGENCIUL NAȚIONAL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Vaslui

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI

SC AQUAVAS SA VASLUI

SUCURSALA HUSI

Str. 1 Decembrie nr 9
Nr. 3480 din 17.02. 2016

Str. Stefan cel Mare nr 18
Nr. 342 din 17.02. 2016

PROTOCOL

privind predarea - primirea spatiului in suprafata construita de 357,14 mp situat in municipiul Husi str Stefan cel Mare nr 18, bl L4, parter, si a spatiului in suprafata construita de 106,86 mp situat in Husi, str.Stefan cel Mare nr. 18, bl L4, parter

Prezentul PROTOCOL se incheie intre :

PRIMARIA MUNICIPIULUI Husi reprezentata legal prin Primar - ing. Ciupilan Ioan - in calitate de **PREDATOR**

Si

SC AQUAVAS SA VASLUI ,SUCURSLA HUSI ,reprezentata prin director Sucursala Husi ,ing. Bugeag Neculai, contabil sef, ec. Catanescu Marcela si consilier juridic ,Jr. Tacu Daniela - in calitate de **PRIMITOR**

Obiectul protocolului il constituie predarea -primirea :

- Spatiul in suprafata construita de 357,14 mp situat in Husi, str.Stefan cel Mare nr. 18, bl L4,parter.
- Spatiul in suprafata construita de 106,86 mp situat in Husi, str.Stefan cel Mare nr. 18, bl L4,parter.

Primitorul este SC AQUAVAS SA Vaslui,SUCURSALA HUSI beneficiara contractului de delegare a gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apa si canalizare din municipiul Husi .

Spatiile au fost predate respectiv primite prin Procesul Verbal de Predare Primire nr.921/15.01.2016 si prin Procesul Verbal de Predare Primire nr.3145/12.02.2016, semnat de comisiile celor doua parti.

Procesul Verbal de Predare Primire cu nr.921/15.01.2016 si Procesul Verbal de Predare Primire cu nr.3145/12.02.2016 se anexeaza la prezentul Protocol si fac parte integranta din acesta .

Redactat si semnat astazi 17.02.2016 in 2(doua) exemplare.

PREDATOR

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI

PRIMAR

Ing. Ciupilan Ioan

SECRETAR

Jr.Dumitrascu Monica

DIRECTOR EXECUTIV

Ec. Trofin Sifta

PRIMITOR

SC AQUAVAS SA VASLUI

SUCURSALA HUSI

DIRECTOR

Ing. Bugeag Neculai

CONTABIL SEF

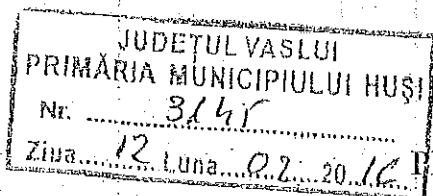
Ec. Catanescu Marcela

CONSILIER JURIDIC

Jr. Tacu Daniela

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI

735100 - Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9, tel. 0235 - 480009 / fax 0235 - 480126
Directia Urbanism, Administrare și Dezvoltare Locală



PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE Incheiat astazi 11.02.2016

Între Primaria Municipiului Huși și S.C "AQUAVAS" SA Vaslui, privind
predarea respective primirea spațiului în suprafața construită de 106,86 mp situat
în str.Stefan cel Mare, nr.18, bl.L4, parter, Jud.Vaslui, proprietatea municipiului
Huși, conform HCL nr.11/28.01.2016 și a Dispoziției nr.211/11.02.2016

Am predat
Primaria Municipiului Huși

Ing.Beschieru Cristian.....
Ing.Calinescu Mihai.....
Ing.Nechifor Florin.....
Ec.Gavriloaia Oltea.....
Jr.Stoica Liviu.....

Am primit
S.C "AQUAVAS" SA

Ing.Jora Gica.....
Ing.Catargiu Liliana.....
Ing.Dorofte Liliana.....
Ec.Hortolomei Gabriela.....
Th.Coзма Rodica.....



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUȘI
735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9
tel. 0235 - 480009 / fax 0235 - 480126

e-mail : primar@primariahusi.ro
web : www.primariahusi.ro



Hotararea a fost adoptata cu
votul a 18 consilieri

HOTARAREA NR.11

privind darea in folosinta , pe perioada contractului de delegare a gestiunii catre
SC "Aquavas" SA a spatiului in suprafata construita de 106,86 mp, situat in
Municipiul Husi, strada Stefan cel Mare nr.18, bl.L.4, parter, judetul Vaslui

Consiliul Local al municipiului Husi, judetul Vaslui ;

Avand in vedere:

- expunerea de motive privind darea in folosinta , pe perioada contractului de delegare a gestiunii catre SC "Aquavas" SA a spatiului in suprafata construita de 106,86 mp, situat in Municipiul Husi, strada Stefan cel Mare nr.18, bl.L.4, parter, judetul Vaslui ;
- raportul de avizare al Comisiei pentru amenajarea teritoriului si urbanism, administrarea domeniului public si privat al municipiului, realizarea lucrarilor publice, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura ;
- raportul de avizare al Comisiei juridice si de disciplina, pentru administratie publica locala, apararea ordinii publice, respectarea drepturilor si libertatilor cetatenesti ;
- raportul de avizare al Comisiei pentru invatamant, culte, tineret, turism, sanatate, munca, protectie sociala, protectia copilului, familie ;

In conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, modificata si completata, prevederile art.36 alin.(2) lit.c) coroborat cu prevederile art.36 alin.(5) lit.a) si art.123 din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, modificata si completata ;
In temeiul art.45 alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, modificata si completata ;

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba darea in folosinta, pe perioada contractului de delegare a gestiunii catre SC "AQUAVAS" SA a spatiului in suprafata construita de 106,86 mp, avand cota indiviza de 21,89 mp , situat in Municipiul Husi, str.Stefan cel Mare, nr.18, bl.L.4, parter, judetul Vaslui, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

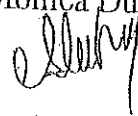
Art.2. Predarea-primirea spatiului se va face pe baza de protocol incheiat intre UAT Municipiul Husi si SC"QUAVAS"SA Vaslui, la care se va anexa procesul verbal de predare -primire semnat de comisiile dispuse de cele doua persoane juridice.

Art.3. Prevederile prezentei hotarari vor constitui obiectul unui act aditional ce se va incheia la Contractul de delegare a gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apa si canalizare nr.1727 din 14.12.2010.

Art.4. - Cu ducere la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza primarul municipiului Husi.

HUSI , 28 ianuarie 2016

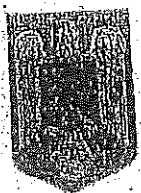
Contrasemneaza,
Secretarul municipiului Husi
jr. Monica Dumitrascu



PRESEDINTE DE SEDINTA

Aurel Caciula





ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUȘI
735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9
tel. 0235 - 480009 / fax 0235 - 480126
e-mail : primar@primariahusi.ro
web : www.primariahusi.ro



Hotararea a fost adoptata cu
votul a 17 consilieri

HOTARAREA NR.212

privind darea in folosinta, pe perioada contractului de delegare a gestiunii catre SC" AQUIAVAS" SA a spatiului in suprafata construita de 357,14 mp, situat in Municipiul Husi, str.Stefan cel Mare, nr.18, bl.L.4, parter, judetul Vaslui.

Consiliul Local al municipiului Husi, judetul Vaslui ;

Avand in vedere :

- expunerea de motive privind darea in folosinta, pe perioada contractului de delegare a gestiunii catre SC" AQUIAVAS" SA a spatiului in suprafata construita de 357,14 mp, situat in Municipiul Husi, str.Stefan cel Mare, nr.18, bl.L.4, parter, judetul Vaslui ;
- raportul de avizare al Comisiei pentru amenajarea teritoriului si urbanism, administrarea domeniului public si privat al municipiului, realizarea lucrarilor publice, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura ;
- raportul de avizare al Comisiei juridice si de disciplina, pentru administratie publica locala, apararea ordinii publice, respectarea drepturilor si libertatilor cetatenesti ;

In conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, modificata si completata, art.123 din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, modificata si completata ;

In temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit.c) coroborat cu prevederile art.36 alin.(5) lit.a) si 45 alin.(3) din legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, modificata si completata ;

HOTARASTE :

Art.1. Se aproba darea in folosinta, pe perioada contractului de delegare a gestiunii catre SC" AQUIAVAS" SA a spatiului in suprafata construita de 357,14

mp,avand cota indiviza de 73,17% , situat in Municipiul Husi, su. social Mare, nr.18, bl.L.4,parter, judetul Vaslui, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.Predarea-primirea spatiului, se va face pe baza de protocol incheiat intre UAT Municipiul Husi si SC"AQUAVAS"SA Vaslui, la care se va anexa procesul verbal de predare -primire semnat de comisiile dispuse de cele doua persoane juridice.

Art.3.Prevederile prezentei hotarari vor constitui obiectul unui act aditional ce se va incheia la Contractul de delegare a gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apa si canalizare nr.1727 din 14.12.2010.

Art.4.Incepand cu data prezentei, prevederile Hotararii Consiliului Local al Municipiului Husi nr. 09 din 14.10.2011 se abroga.

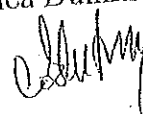
Art.5. - Cu ducere la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza primarul municipiului Husi .

HUSI , 26 noiembrie 2015

PRESEDINTE DE SEDINTA
Popa Cristinel



Contrasemneaza,
Secretarul municipiului Husi
jr.Monica Dumitrascu



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUSI

735100 - Husi, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9, tel. 0235 - 480009 /
fax 0235 - 480126

Hotararea a fost adoptata cu
votul a 13 consilieri

HOTARAREA NR.125

privind aprobarea preluarii unui imobil reprezentand sediu administrativ apartinand
GOSCOMLOC SA Husi in domeniul public al municipiului Husi prin procedura
de dare in plata

Consiliul Local al municipiului Husi, judetul Vaslui;

Avand in vedere expunerea de motive privind aprobarea preluarii unui
imobil reprezentand sediu administrativ apartinand GOSCOMLOC SA Husi in
domeniul public al municipiului Husi prin procedura de dare in plata;

In conformitate cu prevederile art. 175 din O.G. 92/2003 privind Codul de
procedura fiscala, modificata si completata si art. 163 din H.G. 1050/01.07.2004
pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței Guvernului nr.
92/2003 privind Codul de procedură fiscal, modificata si completata;

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit. "c", si art. 45 alin.(3) din Legea
nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si
completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art.1. (1). – Se aproba preluarea in domeniul public al municipiului Husi a
imobilului clădire + teren reprezentand *sediul administrativ* situat în localitatea
Husi, str. Stefan Cel Mare, nr. 18, Bl. L4, Sc.A+B, parter, in descriere sumara:
cladire sediu administrativ C1/1:0:1 si C1/2:0:1 cu regim parter având suprafata
construită la sol de 821,80 mp (scara A - 484,14 mp, scara B -337,66 mp)
compusă din birouri , hol intrare, casa scarii, logii, uscator și construită din pereți
sau cadre din beton armat, înscrisă în CF nr. 110/A2 a mun. Husi cu nr.
cadastral 114/2/0/1 si nr. 114/1/0/1, nr. Top-, si terenul aferent constructiei in
suprafata de 248,13 mp in indiviziune;

(2) -Documentele care atesta dreptul de proprietate al debitorului asupra bunurilor imobile - *H.C.L. nr. 15/05.02.1996 (adresa Consiliului Local al municipiului Husi nr. 481/27.01.1997) si Ordinul Prefectului nr. 3/14.01.2000;*

Art.2 (1)- Preluarea se realizează prin procedura de dare în plată în baza cererii SC Goscomloc SA Husi nr.2907/18.05.2010;

(2)- Darea în plată se realizează prin scăderea din valoarea creanțelor bugetare ale S.C GOSCOMLOC SA Husi a valorii imobilului preluat.

Art.3. Se aprobă stingerea creanțelor fiscale reprezentand impozite, taxe si accesorii datorate bugetului local al municipiului Husi de debitorul S.C GOSCOMLOC SA Husi ,astfel cum au fost specificate în titlurile executorii nr.12706/18.05.2010, nr.12707/18.05.2010, nr.12708/18.05.2010, nr.12709/18.05.2010, nr.12710/18.05.2010, nr.12711/18.05.2010, nr.12712/18.05.2010, nr.12713/18.05.2010, nr.8901/08.04.2010, nr.8902/08.04.2010, nr.8897/08.04.2010 si nr.8898/08.04.2010, emise de Primaria municipiului Husi, în sumă totală de 798.831,54 lei, pentru care s-a început procedura de executarea silită:

Natura obligatiei fiscale	Suma estimata /stabilita la 30.04.2010
Impozit cladiri + accesorii calculate pana la data de 30.04.2010	294.045
Taxa cladiri + accesorii calculate pana la data de 30.04.2010	359.318
Taxa teren proprietate de stat + accesorii calculate pana la data de 30.04.2010	24.755
Taxa firma + accesorii calculate pana la data de 30.04.2010	95
Impozit teren + accesorii calculate pana la data de 30.04.2010	13.025
Taxa teren + accesorii calculate pana la data de 30.04.2010	5.189
Impozit auto + accesorii calculate pana la data de 30.04.2010	1.314
Impozit auto >12 tone + accesorii calculate pana la data de 30.04.2010	811
Taxa concesiune 01.07.2008-30.04.2010 – contract nr. 2069/200 si 3259/2005+ accesorii calculate pana la data de 30.04.2010	88.458,72
Chirie teren 01.03.2009-30.04.2010 -- contract nr. 12002/2007+ accesorii calculate pana la data de 30.04.2010	11.820.82
TOTAL	798.831,54

Art.4. Se aprobă valoarea actualizată a imobilului, stabilită prin raportul de evaluare nr. 54 din 18.06.2010 efectuat de PF Dorofte D, în baza comenzii nr. 14663/14.06.2010 a Primăriei Municipiului Husi, în sumă de 1.079.414,49 lei și valoarea de inventar înregistrată în contabilitatea S.C GOSCOMLOC SA Husi în sumă de 86.941,58 lei.

Art. 5 (1) Diferenta de 280,582,95 lei, dintre valoare actualizata a imobilului in suma de 1.079.414,49 lei si valoarea creantelor datorate in suma de 798.831,54 lei se va stinge tot prin procedura de dare in plata.

(2) Prevederile alin.(1) se vor materializa dupa data efectuarii schimbului de imobile intre municipiul Husi si S.C. Goscomloc SA Husi, conform H.C.L. nr. 116/20.05.2010, respectiv:

-diferenta de valoare imobil conform prezentei hotarari 280.582,95 lei;

-creanta fiscala identificata urmare aplicarii H.C.L. 116/20.05.2010 in suma de 261.872 lei si majorari de intarziere calculate la data efectuarii operatiunii;

Art.6. – Cu ducere la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza primarul municipiului Husi.

HUSI, 25 iunie 2010

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
Florian Gavrilescu**

**Contrasemneaza,
Secretarul municipiului Husi
jr.Monica Dumitrascu**