



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit de către Expert Evaluator Robu Doruț, pentru stabilirea valorii chiriei de piață a proprietății imobiliare de tip comercial- proprietate publică a comunei Poiana Stampei, județul Suceava

Consiliul Local al comunei Poiana Stampei, întrunit în ședință ordinară

Având în vedere:

- Procesul verbal al comisiei de inventariere, înregistrat cu nr. 2235 din 03.03.2026.
- Referatul de aprobare al primarului comunei Poiana Stampei, domnul ing. Mezdrea Viluț înregistrat la nr. 2236 din 03.03.2026.
- Raportul compartimentului de specialitate înregistrat la nr. 2862 din 23.03.2026.
- Avizul favorabil al Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului și turism, înregistrat la nr. 3146 din 30.03.2026.
- Anexa nr. 69 - „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Poiana Stampei, județul Suceava” la Hotărârea Guvernului nr. 1357 din 27.12.2001 privind atestarea domeniului public al județului Suceava precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Suceava, cu modificările și completările ulterioare.
- Raportul de evaluare întocmit de Expert Evaluator Robu Doruț pentru stabilirea valorii chiriei de piață a proprietății imobiliare de tip comercial- proprietate publică a comunei Poiana Stampei, județul Suceava.
- Necesitatea stabilirii unor valori de închiriere fundamentate tehnic și economic, în vederea administrării eficiente a patrimoniului public al comunei.

Ținând cont de prevederile:

- art. 108, lit. c din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7, alin. 13 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. c), alin. 6, lit. a), art. 139, alin. 3, lit. g) și art. 196, alin. 1, lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de către Expert Evaluator Robu Doruț, pentru stabilirea valorii chiriei de piață a proprietății imobiliare de tip comercial- proprietate publică a comunei Poiana Stampei, județul Suceava, prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



Art. 2. Valoarea de închiriere stabilită prin raportul de evaluare aprobat la art. 1 se va utiliza ca bază pentru încheierea contractelor de închiriere, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 3. Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de către primarul comunei Poiana Stampei, prin compartimentele de specialitate.

Art. 4. Secretarul general al comunei va comunica prevederile prezentei hotărâri Instituției Prefectului județul Suceava, în vederea exercitării controlului de legalitate și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Adnana MAGAS

CONTRASEMNEAZA,
Secretarul general al comunei,
Alina IVAN

27.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

Pentru stabilirea valorii chiriei de piata a proprietatii imobiliare de tip comercial

situate in

Comuna Poiana Stampei, str. Principala, nr. 256, jud. Suceava,

elaborat la cererea **Comunei Poiana Stampei**

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ADRIANA MAGAS

SECRETAR GENERAL,
ALINA IVAN

SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al chiriei de piata *asupra proprietatii imobiliare de tip comercial, compus din Imobilul- spatiu comercial, situat la etaj in imobil Centru de Asistenta dupa Programul Scolar, cu regim de inaltime P+1, an construire 2011, finalizata, spatiu cu o suprafata utila de 37,7 mp, situat in comuna Poiana Stampei, str. Principala, nr. 256, jud. Suceava.*

Accesul la imobil se face din drum principal– drum asfaltat.

O centralizare a suprafetelor proprietatii imobiliare este:

Su spatiu = 37,7 mp

Observatii:

La data inspectiei constructia era finalizata si neutilizata.

Imobilul a fost identificat pe baza indicatiilor proprietarilor.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata al chiriei proprietatii imobiliare.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si transferabil, apartinand Comunei Poiana Stampei, *dobandit prin lege.*

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare si raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 –Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- Glosar 2025
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinuta urmatoarea valoare:

- pentru estimarea valorii chiriei de piata a proprietatii imobiliare:

Abordarea prin venit imobil 37,7 mp: 8.750 euro,

cu o chirie lunara de 80 euro = 408 ron, calculata la 120 luni

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata a chiriei pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea

rezultata in urma abordarii prin venit . Astfel:

Valoare de piata imobil 37,7 mp = 8.750 euro
respectiv 44.584 lei, cu o rata lunara a chiriei de piata de
80 euro = 408,0 ron , calculata la 120 luni

la cursul valutar de 5,0953 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării 27.02.2026.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la tip constructii **in stadiu finalizat existent** la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra imobilului, construcțiilor avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale proprietatii ;
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietatii , precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin **abordarea prin venit pentru spatii comerciale;**
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara ;
- Valoarea estimată se referă valoarea chiriei de piata a proprietatii imobiliare: **spatiu comercial;**
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Opinia exprimata nu reprezinta valoarea de asigurare;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piata a proprietatii imobiliare descrise mai sus;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este obiectiva si stabilita in conditii de imparțialitate;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

EXPERT EVALUATOR

MEMBRU TITULAR ANEVAR

ROBU DORUT



CUPRINS

1.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1.	CERTIFICARE. DECLARAREA CONFORMITATII	5
1.2.	Obiectul și scopul evaluării. Clientul și utilizatorul raportului.	6
1.3.	Drepturi de proprietate evaluate.	6
1.4.	Tipul valorii	6
1.5.	Data estimarii valorii. Data inspecției. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	7
1.6.	Moneda raportului	7
1.7.	Performanta garantiei	7
1.8.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
1.9.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	9
1.10.	Descrierea raportului	9
1.11.	Restricții de utilizare, difuzare si publicare	10
1.12.	Ipozeze și ipoteze speciale	10
2.	PREZENTAREA DATELOR	12
2.1.	Identificarea proprietatii. Situatia juridica	12
2.2.	Descrierea proprietatii	12
2.3.	Analiza pietei imobiliare	13
3.	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	20
3.1.	Cea mai buna utilizare (CMBU)	20
3.2.	Evaluarea terenului	Error! Bookmark not defined.
3.3.	Date privind modul de realizare a evaluarii	33
3.4.	Abordarea prin piata	34
3.5.	Abordarea prin venit	40
3.6.	Abordarea prin cost	40
3.7.	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale	44

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. CERTIFICARE. DECLARAREA CONFORMITATII

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepertinente din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR (Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România) a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

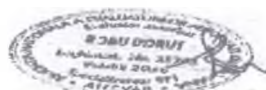
Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2025”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), SEV 102 – Tipuri ale valorii și SEV 103- Abordări în evaluare
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 106 – Documentare și Raportare (IVS 106)

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); SEV – 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) , GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului și GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Semnatura și parafa evaluatorului

Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR



1.2. Obiectul și scopul evaluării. Clientul și utilizatorul raportului.

Obiectul evaluării

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al chiriei de piață *asupra proprietății imobiliare de tip comercial, compus din Imobilul- spațiu comercial, situat la etaj în imobil Centru de Asistență după Programul Școlar, cu regim de înălțime P+1, an construcție 2011, finalizată, spațiu cu o suprafață utilă de 37,7 mp, situat în comuna Poiana Stampei, str. Principala, nr. 256, jud. Suceava.*

Accesul la imobil se face din drum principal– drum asfaltat.

O centralizare a suprafețelor proprietății imobiliare este:

Su spațiu = 37,7 mp

Observatii:

La data inspecției construcția era finalizată și neutilizată.

Imobilul a fost identificat pe baza indicațiilor proprietarilor.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață al chiriei proprietății imobiliare.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil, aparținând Comunei Poiana Stampei, *dobândit prin lege.*

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii chiriei de piață.

Client și utilizatori desemnați

Prezentul Raport de evaluare se adresează Comunei Poiana Stampei în calitate de **client și utilizator desemnat**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

1.3. Drepturi de proprietate evaluate.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil, aparținând Comunei Poiana Stampei, *dobândit prin lege.*

Conform extraselor CF **imobilul este liber de sarcini.**

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Valoarea estimată se referă doar la chiria spațiului de 37,7 mp, situat la etaj din **construcție tip Centru de Asistență după Programul Școlar.**

1.4. Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **chiriei de piață** a imobilului așa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2025.**

Conform SEV 102-Tipuri ale valorii, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere, iar **chiria de piață** este „suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de

inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri”.

Metodologia de calcul a “valorii de piata” si a chiriei de piata a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare in special : **SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului**, **SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare si GEV 520 –Evaluarea pentru garantarea împrumutului**.

1.5. Data estimarii valorii. Data inspectiei. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Data de referinta a evaluarii este **27.02.2026**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **27.02.2026**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de **evaluator autorizat Robu Dorut** în data de **26.02.2026** in prezenta **proprietarului**. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

1.6. Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

1.7. Performanta garantiei

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de **tip comercial** - „**Spatiu comercial in suprafata utila de 37,7 mp**” situate in comuna **Poiana Stampei, str. Principala, nr. 256, jud. Suceava**. Din punct de vedere al factorilor care sunt relevanti pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare conform prevederile cerute de Standardele de Evaluare prezentam urmatoarele comentarii:

„Activitatea curentă și tendințele pieței relevante”:

- trendul pietei imobiliare a pietei specifice a fost favorabil pana la inceperea razboiului din Ucraina, prezentand o usoara crestere;
- *Războiul din Ucraina a dus deja la o scădere a interesului pentru achiziția de imobile. Cumpărătorii așteaptă finalul crizei sau măcar o calmare a tensiunilor pentru a putea lua o decizie*
- piata a avut o *activitate medie, respectiv in crestere, datorata cresterii numarului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar si a cererii in perioada anterioara;*
- *la momentul actual există o incertitudine dată de situația geopolitică*
- previziunile prevăd o stagnare a pietei pe termen scurt dupa o tendinta crescatoare din anul precedent, o scadere a cererii si o modificare a preturilor pe piata specifica;

„Cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”:

- cererea curenta si viitoare anticipata pentru tipul de proprietate imobiliara respectiv pentru localizare este medie fiind influentata de dezvoltarea zonei si de infrastructura.

- mentinerea conditiilor actuale de finantare precum si prelungirea unor programe de finantare de tip „Prima casa” ar putea duce la o crestere a cererii solvabile, si implicit la cresterea numarului potentialilor cumparatori;

- in conditiile anticiparii relaxarii creditarii persoanelor fizice, principalii cumparatori pe aceasta piata, coroborat cu stabilizarea pietei, anticipam o continuare a cresterii moderate pentru **proprietatile imobiliare de tip spatii comerciale**;

„Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării”:

- datorita localizarii proprietatii si caracteristicilor tehnico – constructive ale acesteia, **proprietatea nu prezinta utilizari alternative**;

1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru respectarea cerintelor din SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii, Paragrafele 20.3.(j) si SEV 106 Documentare si raportare, se prezinta mai jos amploarea documentarii si a naturii sursei informatiilor pe care se bazeaza evaluarea:

<i>Specificație</i>	<i>Acțiuni îndeplinite</i>	<i>Limitări</i>
Primirea și asumarea sarcinilor/evaluării	<i>Au fost primite toate datele și documentele necesare pentru identificare.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante,	<i>S-au analizat documentele din care rezulta dreptul de proprietate evaluat.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Amploarea inspecției proprietății	<i>A fost realizata din interiorul si exteriorul imobilului. Inspecția proprietatii a fost completa.</i>	<i>a fost cazul.</i>
Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului, caracteristicile amplasamentului și despre suprafețele construcției	<i>Informatiile privind suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client. Informatiile privind caracteristicile amplasamentului au fost preluate la inspectie, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Amploarea documentării necesare privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor	<i>Au fost solicitate informatii suplimentare privind proprietatea, clientului. Raportul a fost solicitat de catre client pentru scopul declarat.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate, piață	<i>Am avut acces la toate datele relevante pentru evaluare.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții	<i>Aceasta responsabilitate ii revine clientului/reprezentantului proprietarului care ne-a transmis informatiile la inspectie</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Existența oricăror informații privind condițiile solului și subsolului	<i>Nu avem cunostinta de aspecte negative privind condițiile solului.</i>	<i>Nu am primit informatii cu privire la condițiile ascunse sau neaparente ale solului si subsolului amplasamentului studiat</i>
Responsabilitatea pentru identificarea factorilor de mediu, prezenti sau potentiali.	<i>Evaluatorul nu a identificat aspecte negative privind factorii de mediu existenti sau potentiali. Clientul nu ne-a informat cu privire la aceste aspecte.</i>	<i>Nu este cazul.</i>
Autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții, precum și orice modificări așteptate sau potențiale aduse acestor autorizații sau restricții legale.	<i>Nu se cunosc.</i>	<i>Nu am primit informatii cu privire la autorizari sau restrictii legale privind utilizarea proprietatii.</i>

<i>Analize, raționamente, estimări și calcule</i>	<i>S-au realizat analize si calcule fără impedimente, pe baza datelor si informațiilor culese.</i>	<i>Nu au existat limitări.</i>
---	--	--------------------------------

1.9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informații primite de la client

- Informații certe
 - *istoricul proprietății*
 - *scopul evaluării*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client, după cum urmează:
 - *Extras de carte funciara*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat- dacă este cazul
 - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)-dacă este cazul
 - certificatul de urbanism (indicatori urbanistici și zonare)-dacă este cazul

Informații colectate de evaluator

- date descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.10. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103, SEV 106 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizați la pct. 1.1. **Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator** iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.12. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile

în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.

Ipozeze speciale relevante:

- **Nu sunt.**

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Identificare

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al chiriei depiata *asupra proprietatii imobiliare de tip comercial, compuse din Imobilul apartament- spatiu comercial, situat la etaj in imobil Centru de Asistenta dupa Programul Scolar, cu regim de inaltime P+1, an construire 2011, finalizata, spatiu cu o suprafata utila de 37,7 mp, situat in comuna Poiana Stampei, str. Principala, nr. 256, jud. Suceava.*

Accesul la imobil se face din drum principal– drum asfaltat.

O centralizare a suprafetelor proprietatii imobiliare este:

Su spatiu = 37,7 mp

Observatii:

La data inspectiei constructia era finalizata si neutilizata.

Imobilul a fost identificat pe baza indicatiilor proprietarilor.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata al chiriei proprietatii imobiliare.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si transferabil, apartinand Comunei Poiana Stampei, *dobandit prin lege.*

Sarcini

Conform extraselor CF **imobilul nu prezinta sarcini.**

Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Date privind impozitele si taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

Date privind asigurarea imobilului

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte informatii cu privire la asigurarea cladirii si /sau terenului.

Date privind tranzactii trecute si prezente sau viitoare cu imobilul

Nu exista.

2.2. Descrierea proprietatilor

Descrierea zonei de amplasare

Proprietatea supusa evaluarii este situata in comuna Poiana Stampei, str. Principala, nr. 256, jud. Suceava, la etajul imobilului Centru de Asistenta dupa Programul Scolar, vis-a-vis de sediul bisericii din comuna.

Zona este mixta, vecinatatile reprezentand proprietati rezidentiale, comerciale si administrative (case, spatii comerciale si administrative) si terenuri libere. Zona este in dezvoltare dpdv. urbanistic.

Descrierea terenului

Terenul consta intr-un singur lot avand o suprafata totala de 1.183 mp, care nu este supus evaluarii.

Accesul la imobil se face din strada principala.

Conform inspectiei, amplasamentul nu este imprejmuit cu gard in totalitate si are acces stradal.

Terenul are forma regulata (rectangulara) cu deschidere la drum asfaltat.

Terenul prezinta topografie plana.

Nu au fost semnalate litigii între proprietari și vecini referitoare la granițele proprietății.

Zona este rezidențială, stilul arhitectonic nu este uniform.

Utilități/brasamente: energie electrică, curent, apă.

Telefonia mobilă este funcțională pentru toți operatorii de pe piață.

Mijloace de transport în comun: microbuze.

Descrierea construcțiilor

Pe teren există o construcție de tip spațiu administrativ și socio-cultural: C1, în care se află situat la etaj imobilul destinat închirierii.

Detalii constructive și dotări:

- *Anul construirii: 2011,*
- *Su spațiu = 37,7 mp*
- *Construcția este finalizată*
- *Regim de înălțime: P+1*
- *Construcția este de tip spațiu administrativ și socio-cultural*
- *Structura de rezistență: fundații din beton, structura zidărie, acoperiș tip șarpantă cu învelișuri coli Lindab.*
- *Finisaje exterioare: tencuieli decorative, tamplărie de PVC cu geam termopan la exterior și la interior.*
- *Finisaje interioare: pereți gletuiți și varuiți, pardoseli din parchet laminat, în general se consideră finisaje medii și superioare,*
- *Brasamente: electricitate, apă, canalizare;*
- *Instalații/utilități:*
 - o *electrice: instalații electrice, aparate electrice, corpuri de iluminat*
 - o *încalzire: prin centrală.*
 - o *sanitare: instalații și conducte sanitare,*

2.3. Analiza pieței imobiliare

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. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. 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 supraoferta 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. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat

tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

Tipul proprietatii, identificarea pietei

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață a terenurilor, segmentul relevant fiind cel al proprietatilor imobiliare de tip spatii comerciale.

In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliara tip spatiu comercial, situat in comuna Poiana Stampei, jud. Suceava.

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potentiali utilizatori, in general persoane fizice si juridice cu venituri medii si ridicate.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de spatii comerciale, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona centrala-mediana a municipiului Vatra-Dornei si imprejurimi. In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Tendinta generală este de dezvoltare ca zona comerciala.

Prezentare generala zona

Vatra Dornei (în germană *Dorna Watra* sau *Dorna-Watra*, în maghiară *Dornavátra*) este un municipiu în județul Suceava, Bucovina, România, format din localitățile componente *Argestru*, *Rosu*, *Todireni* și *Vatra Dornei* (reședința).^[2] La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 14. 429 locuitori,^[3] fiind al cincilea centru urban ca mărime al județului. La 1 ianuarie 2020 numărul de locuitori era de 16.520 conform bazei de date a Institutului Național de Statistică (INS).^[4] A fost declarată municipiu în anul 2000, fiind cel mai recent și cel mai mic municipiu din județul Suceava. Vatra Dornei este cunoscută încă din secolul al XIX-lea, ca stațiune balneară și pentru practicarea sporturilor de iarnă.

Fapte curente. Analiza de piata generala

Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, 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.

Oferta pe zona mun. Vatra-Dornei si imprejurimi, judetul Suceava

Zona Moldovei a început să atragă gradual investiții comerciale si industriale.

Zona de nord și nord-est a României se află în etape incipiente ale dezvoltării de depozite și spații de logistică, dacă analizăm statisticile. În regiune, stocul de proiecte este de 80.000 de metri pătrați, la care se adaugă 10.000 de metri pătrați aflați în construcție, potrivit unui raport al firmei de consultanță imobiliară CBRE. Prin comparație, vestul și nord-vestul României au deja peste 1,2 milioane de metri pătrați operaționali. Cu toate că piața este dominată de dezvoltatori locali, WDP este unul dintre jucătorii-cheie prezenți în această zonă. Orașe

precum Iași, Roman și Bacău au potențial important pentru logistică, însă investițiile sunt frânate de lipsa infrastructurii rutiere.

Oferta pentru închiriere spații în zona este medie, mai ales pentru spații cu suprafețe medii cuprinse între 50 și 300 mp.

Analiza cererii solvabile

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea de spații comerciale pe zona Vatra-Dornei și împrejurimi, județul Suceava

Estul și nord-estul României, cu destinații precum Bacău și Iași, a ajuns de curând pe radarul investitorilor în sectorul industrial, având avantaje precum costurile reduse de forță de muncă, absența marilor dezvoltatori și o ofertă consistentă de terenuri disponibile pentru dezvoltare, relevă raportul Romanai Industrial Destinations.

Cererea pentru spații în zona este în creștere, mai ales pentru spații cu suprafețe medii și amplasare sau acces facil la drum principal.

Analiza echilibrului pieței. Previțiuni

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Parcurgem un moment de transformare și pe acest segment. Dacă până de curând cele mai multe schimbări s-au văzut pe segmentele de birouri sau retail, în ultimii doi ani s-a observat un trend pe segmentul de industrial. Astfel, proiectele industriale de mari dimensiuni includ acum spații moderne de birouri, cantine de mari dimensiuni, cafenele etc. De asemenea, segmentul de e-commerce se află într-o continuă creștere și devine o componentă importantă a cererii de spații industriale, sinergia creată între jucătorii activi pe piețele de industrial și retail a dus la o abordare de tip omnichannel care s-a dovedit câștigătoare pentru ambele părți într-o perioadă cu multe incertitudini.

In zona spațiile comerciale de birouri/productie/depozitare/logistica existente pe piața la închiriere sunt oferite la 1,0 și 10,0 euro/mp/lună pentru spațiile de birouri și comerciale, în funcție de amplasare în cadrul zonei, finisaje și suprafața.

Oferte de chirii pentru spații comerciale și administrative din zona analizată și zone asimilabile:

1. [1 388 m². spațiu comercial de închiriat - Suceava \(județ\), Ciocanesti - 9998661 • www.storia.ro](#)



Spatiu comercial multifunctional de inchiriat, Cacioa

1 000 € /lună

BLITZ Romania

BLITZ

[Afișează numărul](#)

Locația imobilului:	fără informații
Libera de la:	2026-03-26
Tip vânzător:	agenție
Stare:	de renovat
Informații suplimentare:	încălzire

Caracteristici

Asigurare

Allianz @ Tirtac Asigurare pentru casa ta

Descriere

BLITZ propune spre inchiriere o proprietate impresionantă, perfectă pentru afaceri diverse, situată într-o zonă de maximă accesibilitate și în plină dezvoltare. Proprietatea se întinde pe o suprafață generoasă de teren, având 1592 mp. Clădirea, este ideală pentru o gamă largă de activități comerciale și industriale, precum: depozitare grea și ușoară, depozitare bunuri cu regim special, birouri, producție sau retail. Proprietatea dispune de un birou complet amenajat, bucătărie, vestiare, zone de servit masa, camere tehnice. Prin amplasarea ei, clădirea oferă un cadru înconjurat de vegetație bogată, oferind atât intimitate, cât și un mediu de lucru plăcut. Pentru mai multe detalii, va așteptăm la vizionare!!!

Cod ofertă / ID BLITZ: P160922

2. [Spatiu de inchiriat la pret de Taraba Campulung Moldovenesc • OLX.ro](#)



PRIVAT



Catalin
Pe OLX din octombrie 2016
Activ pe 21 martie 2026

Trimite mesaj

+40 733 623408

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Cămpulung Moldovenesc
Suceava



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzător privat nu sunt protejate de legea privind drepturile consumatorilor

Reactualizat la 23 martie 2026

Spațiu de închiriat la pret de Taraba

450 lei Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 12 m²

Partener

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz TIRIAC

DESCRIERE

În Cămpulung Moldovenesc. Jud Suceava. Strada Calea Transilvaniei. Nr 15. vizavi de BCR. Central.

Ofer spre Inchiriere Spațiu cu o suprafață de 12 mp. Destinat unei acțiuni m-ai mici cum ar fi Non-Stop, casă de Amanet, Birou de asigurari, Xerox, Farmacie naturistă etc.

Dacă sunteți interesați mă puteți contacta Telefonic +40*****08 sau Email

Pret 450 RON (Pret de Tarabă)

ID: 269480643

Vizualizări: 1514

Raportează

3. [Inchiriez Spatiu Comercial situat in Brosteni -Suceava Brosteni • OLX.ro](#)



Postat 05 martie 2026

Inchiriez Spatiu Comercial situat in Brosteni -Suceava

Postat 05 martie 2026

Inchiriez Spatiu Comercial situat in Brosteni -Suceava

430 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 104 m²

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz TIRIAC

DESCRIERE

Inchiriez spațiu comercial situat în Jud Suceava ,oraș Broșteni,suprafață 107 mp,vad foarte bun,recent renovat,preț 430 euro,posibilitate de vânzare.

ID: 300466602

Vizualizări 71

Raporteaza

Rata de capitalizare

Ca și anul trecut, birourile au atras cea mai mare parte din investițiile realizate, respectiv aproximativ 350 milioane de euro sau aproape 60% din volumul total.

Cea mai mare tranzacție cu spații de birouri înregistrată în primele 3 trimestre ale anului a fost vânzarea ansamblului de birouri Hermes Business Campus din zona Dimitrie Pompeiu a Capitalei, cu o suprafață totală de circa 75.000 mp, achiziționat de Adventum Group din Ungaria de la Atenor.

Mai jos sunt prezentate ratele de capitalizare pe fiecare sector, de către cei mai importanți analiști ai pieței imobiliare din România:

Perioada	Forma de capitalizare	Segment de piață	Indicatori	Europa	Clasificarea (Buc., Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Oras secundare (Iasi, Cluj Napoca, Targu Mures, Pitesti, Botosi, Arad)
16 / 09 2017	CBRE Romania	Spații de birouri	Chirie contractuala cladirii clase A (eur/impfunta)	Prime min: 18.3 central: 14.5 - 17 secundar: 9 - 12	11 - 14	8 - 12
16 / 09 2017	CBRE Romania	Spații de birouri	Rata medie de neocupare (%)	11.00%	5 - 10%	n.a
16 / 09 2017	CBRE Romania	Spații de birouri	Rata de capitalizare (%) *	7.50%	8.5% - 9.5%	9.50%
16 / 09 2017	CBRE Romania	Centre comerciale	Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter, moduri (eur/impfunta)	60	35 - 40	20 - 25
16 / 09 2017	CBRE Romania	Centre comerciale	Rata de capitalizare (%) *	7.00%	8.00%	9.00%
16 / 09 2017	CBRE Romania	Spații industriale	Chirie medie clasa A (eur/impfunta)	pentru suprafata < 10 000 mp: 4 - 4,25 pentru suprafata > 10 000 mp: 3.5 - 4	in functie de suprafata: 3.3 - 4	in functie de suprafata: 2.60 - 3.60
16 / 09 2017	CBRE Romania	Spații industriale	Rata medie de neocupare (%)	2.00%	2% - 5%	n.e.
16 / 09 2017	CBRE Romania	Spații industriale	Rata de capitalizare (%) *	6.50%	8.5% - 9.5%	9.5% - 10.5%
16 / 09 2017	Colliers International	Spații de birouri	Chirie contractuala cladirii clase A (eur/impfunta)	central: 16 - 18 secundar: 14 - 16 periferic: 8 - 11	12 - 14	8 - 12
16 / 09 2017	Colliers International	Spații de birouri	Rata medie de neocupare (%)	media piata 12%	Timisoara: n.a. Cluj Napoca: n.a. Brasov: n.a.	Sibiu: n.a. Targu Mures: n.a.
16 / 09 2017	Colliers International	Spații de birouri	Rata de capitalizare (%)	produse primare: 7.25% - 7.5% produse secundare: 8.5% - 9.5%	produse primare in Iasi, Cluj Napoca, Timisoara: 8% - 9%	interes foarte mic din partea investitorilor si transparenta redusa a tranzactiilor: n.a.
16 / 09 2017	Colliers International	Centre comerciale	Chirie contractuala pentru un spatiu de 100 mp la parter, moduri (eur/impfunta)	produse primare: 85 - 10 produse secundare: 45 - 55	produse primare: 20 - 40 produse secundare: 15 - 20	media pe centre de tin tara: 15 - 20
16 / 09 2017	Colliers International	Centre comerciale	Rata de capitalizare (%)	produse primare: 8.5% - 7.25% produse secundare: 7.5% - 8%	produse primare: 7.5% - 8%	media de centre de tin tara: 8% - 9%
16 / 09 2017	Colliers International	Spații industriale	Chirie contractuala medie clasa A (eur/impfunta)	pentru suprafata < 3 000 mp: 3.8 - 4.25 pentru suprafata > 3 000 mp: 3.75 - 4.1	Brasov, Timisoara, Pitesti, Arad, Pitesti: 3.5 - 4 Bucuresti: 1% Constanta, Iasi, Cluj Napoca: 3.5 - 4.25	Sibiu, Craiova, Targu Mures: 3.75 - 4.25
16 / 09 2017	Colliers International	Spații industriale	Rata medie de neocupare (%)	media piata: < 2%	Cluj Napoca: Timisoara: 8% - 10% Iasi, Constanta: n.a.	Sibiu, Craiova, Targu Mures: n.a.
16 / 09 2017	Colliers International	Spații industriale	Rata de capitalizare (%)	media piata: 8.75% - 9%	produse primare: 8% - 8.5%	Sibiu, Craiova, Targu Mures: 8.5% - 10.6%
16 / 09 2017	Cushman & Wakefield Echinox	Spații de birouri	Chirie contractuala cladirii clase A (eur/impfunta)	central: 17 - 18.5 secundar: 12 - 16.5 periferic: 8 - 11	11 - 15	9 - 11

Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, **utilizarea comerciala** a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o **pieță mediu segmentată, în stagnare**.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificatii	Valori minime	Valori maxime	Observații
Oferta de inchiriere spatii comerciale	1 eur/mp suprafata utila	10 euro/mp suprafata utila	marjă de negociere pentru acest tip de proprietate in zona: 5-10%

3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

3.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că **CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.**

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietatii analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențialului a valorii.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic si justificata
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că terenul este liber (chiar dacă ar exista construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber trebuie luata in considerare in raport cu utilizarea sa existenta si cu toate utilizarile lui potentiale.

Posibilitatea indepartarii constructiilor existente subliniaza conceptul celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber, chiar si atunci cand exista constructii pe acel teren.

Analiza CMBU pentru proprietatea construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

In cazul unei proprietati construite exista trei posibilitati care trebuie luate in considerare:

- demolarea constructiei existente si redevoltarea terenului;
- continuarea utilizarii existente
- modificarea utilizarii existente

Testarea continuarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Utilizarea existenta a proprietatii ca fiind construita este adesea implicit permisa d.p.d.v legal si fizic posibila. In cazul in care utilizarea existenta va ramane fezabila din punct de vedere financiar si este mai profitabila decat o modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existenta va ramane cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Nu este cazul.

Testarea modificarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Modificarea constructiei existente trebuie sa indeplineasca toate cele patru teste ale CMBU. In cadrul procesului de analiza a pietei, studierea productivitatii proprietatii, poate arata ce schimbari ale utilizarii existente sunt posibile fizic si permise legal.

Nu este cazul.

Testarea demolarii proprietatii ca fiind construita si a redevoltarii

Demolarea poate fi considerata forma extrema de modificare a utilizarii existente a proprietatii construite. Atunci cand o utilizare alternativa a terenului este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si cea mai profitabila (minus costurile de demolare si de reconstruire a terenului), decat utilizarea in continuare a constructiilor existente, atunci utilizarea alternativa va fi cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Nu este cazul.

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adica CMBU a terenului construit este de proprietate pentru dezvoltare administrativa/ comerciala.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza dezvoltarii terenului ca **proprietate imobiliara comerciala**, care respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legala: analiza conformarii constructiei a fost efectuata conform documentatiilor puse la dispozitia evaluatorului si tinand cont de baza reglementarilor actuale;
- Fizic posibila: vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), functionalitate;
- Fezabila financiar si maxima productiva: pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietati posibile si tendinta de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea rezidentiala conduce la maximizarea profitului obtinut din teren.

In aceste conditii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta **terenului construit pentru destinatia comerciala**.

3.2. Date privind modul de realizare a evaluarii

In conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR pentru estimarea valorii de piata a chiriei unui activ se pot aplica 3 abordari:

Abordarea prin piata

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Activul analizat este o proprietate imobiliara reprezentand o investitie viitoare ce consta in proprietate comerciala, imobile care, in mod obisnuit prezinta piata la vanzare in zona analizata. Astfel, abordarea prin piata a fost aplicata, existand oferte de piata si tranzactii cu active asimilabile, care sa prezinte o valoare de piata in sensul celei prezentate in SEV 2025.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Avand in vedere ca obiectul evaluarii este proprietate imobiliara viitoare ce consta in constructie de tip spatiu comercial, precum si analiza pietei chiriilor in zona, abordarea prin venit se aplica, piata fiind activa la inchiriere.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Abordarea prin cost este relevanta in special pentru activele noi, cu date de punere in functiune recente, caz in care se pot estima in mod adecvat deprecierea acumulate, precum si pentru activele pentru care se poate estima o valoare de piata a terenului aferent, sau pentru activele specializate. Avand in vedere scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii evaluate (spatiu comercial), pentru care nu se poate estima o valoare a chiriei, abordarea prin cost nu s-a aplicat.

3.3. Abordarea prin piata

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparatie directa. Informatiile privind ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobilare ale vanzarii.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii

de piata se face prin analiza pietei, pentru a gasi proprietati similare, iar aceste proprietati, pentru care se cunosc valorile de tranzactie, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

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 unitara rezultata in urma ofertelor de proprietati similare efectuate in aceeasi zona.

Valorile selectate in urma ofertelor de pe piata, analizate prin prisma limitelor mentionate, sunt corectate cu o serie de factori care sa reflecte o valoare de piata asimilata pentru spatiul supus evaluarii. Evaluatorul foloseste informatii privind piata imobiliara, informatii obtinute in urma investigatiilor facute in teren, de la agentii imobiliare si din publicatii de specialitate.

Pentru comparatie s-au analizat trei proprietati rezidentiale asemanatoare, reprezentand spatii inchiriabile situate in vecinatate, care au fost expuse pe piata in ultima perioada de timp, sau se afla in curs de tranzactionare, prezentate in Anexa.

De asemenea s-a observat ca pretul chiriilor proprietatilor in zona variaza intre 1,0 si 10 euro/mp utili, in functie de suprafata, localizare si dotari.

Avand in vedere caracteristicile constructiei si analiza pietei in zona analizata (comparabilele existente pe piata reprezinta imobile de tip spatii comerciale).

Grila de comparatii pentru stabilirea chiriei pe mp, spatiu in suprafata de 37,7 mp, este prezentata mai jos:

ANEXA nr. 2.

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Pret Chirie (Eur)		€ 1,000	€ 90	€ 430
Sacrafata	37.7	€ 1,388	€ 11	€ 107
Pret curatenie		€ 1	€ 8	€ 4
Ajustare (abs)		€ 0	€ 0	€ 0
Pret ajustat Chirie		1	8	4
Componente non- imobiliare ale valorii		nu	nu	nu
Ajustare (abs)		€ 0	€ 0	€ 0
Pret ajustat		1	8	4
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		1	7	3.60
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		1	7	3.60
Conditii de finantare	la piata	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		1	7	3.56
Conditii vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		1	7	3.57
Cheltuieli imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		1	7	3.55
Conditiiile pietei		recent	recent	recent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		1	7	3.54
Localizare	Poiana Stampoii, centru	Cacica, median	Campung Md., central	Broseni, central
Ajustare (%)		5%	-3.5%	-1.5%
Pret ajustat		1	5	3.01
Suprafata teren	0.00	0	0	0
Diferenta teren (mp)		0	0	0
Valoarea ajustata		0	0	0.00
Pret ajustat		1	5	3.01
Pret ajustat fara componenta teren		0	0	0
Suprafata construita desfasurata (mp)	37.70	1,388	12	107
Valoarea ajustata		0	0	0
Pret ajustat		1	6	3.00
Regim de inaltime	P	P	P	P
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		1	6	3.00
Finisaje	superioare	medii	medii	superioare
Ajustare (abs)		5%	5%	0%
Pret ajustat		1	5	3.00
An constructie	2011	1980	2000	1980, renovat 2020
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Pret ajustat		1	6	3.00
Structura	zidarie si lemn	caramida si lemn	termopan	caramida si lemn
Ajustare (%)		0%	5%	0%
Pret ajustat		1	7	3.00
Incalzire	centrala sistem centraliz	centrala sistem centraliz	centrala sistem centraliz	centrala sistem centraliz
Ajustare (abs)		0	0	0
Pret ajustat		1	7	3.00
Pret ajustat cu componenta teren		1	9	3.00
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		1	7	3.00
C.M.B.U.	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		1	7	3.00
Total ajustari brute		0	3	1
Total ajustari brute (%)		22%	44%	17%
Valoarea adoptata: COMPARABILA 3 (valoarea cu cele mai mici ajustari % * valoarea estimata a chiriei la finalizarea termenului			3 €	total ajustare bruta cea mai mica %
Valoare de piata estimata (Eur/luna) la stadiul actual			113 €	
Valoare (lei)	5.0943			576 RON

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	Ajustari ale elementelor de comparatie
Elemente de comparatie	
Anexe	Nu au fost necesare ajustari
Componente non-imobiliare ale valorii	Nu au fost necesare ajustari;
Tip Comparabila	S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -10% in functie de gradul de negociere al ofertelor, in urma discutiilor cu ofertatii, estimandu-se nivelul la care se poate realiza fizic tranzactia); Nivelul ajustarilor a fost stabilit luand in considerare si observatiile istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate; marja de negociere la tranzactionare: după ce oferta s-a maturizat (treacănd, eventual, prin mai multe revizuirii), vânzătorul mai poate fi dispus să acorde o reducere în momentul tranzacționării; nivelul acestei marje a fost determinat în funcție de numărul ofertelor de proprietati similare aflate la vanzare in piata.
Drepturi de proprietate	Nu au fost necesare ajustari;
Conditii de finantare	Nu au fost necesare ajustari;
Conditii vanzare	Nu au fost necesare ajustari;
Cheltuieli imediat dupa cumparare	Nu au fost necesare ajustari;
Conditiiile pietei	Nu au fost necesare ajustari;
Localizare	Au fost ajustate pozitiv comp. 1 pentru zona inferioara, iar comp. 2 si 3 au fost
Suprafata teren	Nu au fost necesare ajustari;
Suprafata desfasurata totala (mp)	Ajustarea unitară in cazul fiecărei comparabile a fost estimată prin prețul corectat / mp Adesfasurata a fiecărei comparabile; Corecția a fost aplicată tuturor comparabilelor înmulțind corecția unitară cu diferența de arie totala între fiecare comparabilă și subiect;
Regim de inaltime	Nu au fost necesare ajustari
Finisaje	Comp. 1 a fost ajustate pozitiv pt finisaje inferioare
An constructie	Comp. 1 si 2 au fost ajustate pozitiv pt an al constructiei mai vechi
Structura	Comp. 2 a fost ajustata pozitiv pe materiale inferioare
Incalzire	Nu au fost necesare ajustari
Caracteristici economice	Nu au fost necesare ajustari;
C.M.B.U.	Nu au fost necesare ajustari;
Valoarea adoptata: COMPARABILA 3 (valoarea cu cele mai mici ajustari % brute)	Comparabila selectata a fost cea care are cele mai mici ajustari % brute si este cea mai similara proprietatii subiect.

In urma analizelor efectuate se observa ca proprietatea de la **comparabila 3** seamana cel mai mult cu proprietatea evaluata, avand si cele mai putine ajustari brute. Astfel, valoarea chiriei prin **abordarea prin piata**, pentru proprietatea imobiliara de evaluat la stadiul final, este in opinia evaluatorului de 3 euro/mp.

3.4. Abordarea prin venit

Metodele de randament considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de transe periodice anticipate de venit, in valoarea lor prezenta. Metoda este bazata pe premisa ca valoarea proprietatii este egala cu suma beneficiilor previzionate sau anticipate, exprimate in bani.

In timp ce metoda comparatiilor este aplicabila la toate tipurile de proprietati, metoda capitalizarii directe este aplicabila numai proprietatilor generatoare de venituri.

In folosirea metodei capitalizarii directe se utilizeaza urmatoarea formula de calcul:

$$V = Vne / C,$$

Unde: V – valoarea estimata

Vne – venitul net din exploatare

C - rata de capitalizare

Estimarea veniturilor:

Pentru proprietatea subiect, avand in vedere amplasamentul, calitatea spatiilor, finisajele existente, utilizarea si localizarea, precum si suprafetele acestora, s-a estimat o chirie medie conform calculului efectuat prin comparatii de piata de 3,0 euro/mp/luna pentru C1 – Spatiu in suprafata de 37, 7 mp, tinand cont de amplasament, utilizare, etc.

Gradul de neocupare pentru spatii comerciale prime in este in intervalul 5-20%. Pentru proprietatea analizata s-a estimat o rata de neocupare de si 15% (luand in considerare riscul de neplata sau intarzieri ale platii chiriei):

Cheltuielile estimate au fost cheltuieli fixe (asigurare si impozit) si alocari pentru inlocuire estimate in functie de tipul si destinatia spatiului, in total reprezentand 17%.

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 risc aferente investitiei.

Rata de capitalizare ar trebui sa reflecte nivelul la care tranzactii relevante care sunt incheiate pe piata specifica la momentul respectiv, si care nu este necesar sa fie exact identice cu acestea. Rata de capitalizare reprezinta rata pe care un investitor o va obtine in cazul achizitiei unui spatiu, care va fi inchiriat complet la nivelul unei chirii de piata actuale.

Daca nu sunt tranzactii relevante pe piata in timpul perioadei de analiza se poate estima o rata de capitalizare ipotetica si aceasta nu este o calculatie bazata pe tranzactii particulare, insa este o opinie a unui expert formata in lumina conditiilor de piata insa pastrand aceleasi criterii referitoare la locatia cladirii si aceleasi specificatii.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete pentru spatiile comerciale si de birouri in orase primare se situeaza in intervalul 10 - 14%, in functie de localizarea spatiului (locatii prime sau secundare).

Pentru proprietatea evaluata, luand in considerare starea fizica, localizarea si amplasamentul se estimeaza o rata de capitalizare de 11% (fiind localizat in zona centrala).

Abordarea prin venit spatiu comercial			
Spatiu birouri (CHdru birouri)			
1. ADRESA:	Comuna Polana Stempel		
2. Bilant de suprafata	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Suprafata desfasurata (mp)
Teren	37,7		
Teren drum acces			
Suprafata (mp) - C1 - Birouri	1,388,0	12,9	107,0
Total	1,388,0	12,9	107,0
3. Date de referinta	Suprafata utila (mp)	Suprafata inchiriabila (mp)	Suprafata construita (mp)
Suprafata (mp) - C1 - Birouri	38	38	46
4. CALCUL	38	Chirie lunara totala eur	Chirie lunara eur/mp
chirie unitara pe luna (eur/mp) - C1 - Birouri	38	114	3,0
	0	0	0,0
chirie totala pe luna (eur)		114	9,5
venit potential pe an (EUR)		1,368	
Total VBP (eur/an)		1,368	
Rata de ocupare		85,00%	
Venituri brute efective VBE(eur/an)		1,163	
Total VBE (eur/an)		1,163	
Cheltuieli (fixe, variabile, alocari pentru inlocuire)		17%	
	fixe	100	
	variabile	0	
	alocari pentru inlocuire	100	
Venit net efectiv (eur/luna)		80	
Total VNE (eur/an)		963	
rata de capitalizare		11,00%	
Valoare proprietate (eur) 5 ani		8,750 €	
Total		8,750 €	
Chirie lunara euro	0	80 €	
Chirie lunara ron		408	
Valoare proprietate (eur)		8,750 €	
Valoare proprietate (lei)		44.584 lei	
cura euro		5,0953	
Data	27.02.2026		

**Total abordare prin venit Spatiul 1 Su = 37,7 mp:
8.750 EUR, respectiv 44.584 RON, calculat la o chirie lunara de
80 euro = 408 ron/luna,**

1 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma analizei intreprinse au fost obtinute urmatoarele valori:

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinuta urmatoarea valoare:

Abordarea prin venit imobil 37,7 mp: 8.750 euro,
cu o chirie lunara de 80 euro = 408 ron, calculata la 120 luni

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. **Adecvarea** unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere tipul proprietății, cea mai adecvată și pretabilă abordare este abordarea prin venit.
2. **Precizia** – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață efectuată, acuratețea informațiilor privind ofertele proprietăților expuse spre vânzare conduce la o mai bună precizie a abordării prin piață în detrimentul celorlalte abordări utilizate.
3. **Cantitatea informațiilor** Informațiile privind vânzările de proprietăți similare sunt mult mai numeroase în detrimentul informațiilor necesare aplicării celorlalte abordări utilizate.

Astfel:

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată a chiriei pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma abordării prin venit. Astfel:

Valoare de piață imobil 37,7 mp = 8.750 euro
respectiv 44.584 lei. cu o rată lunară a chiriei de piață de
80 euro = 408,0 ron , calculată la 120 luni

la cursul valutar de 5,0953 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 27.02.2026.

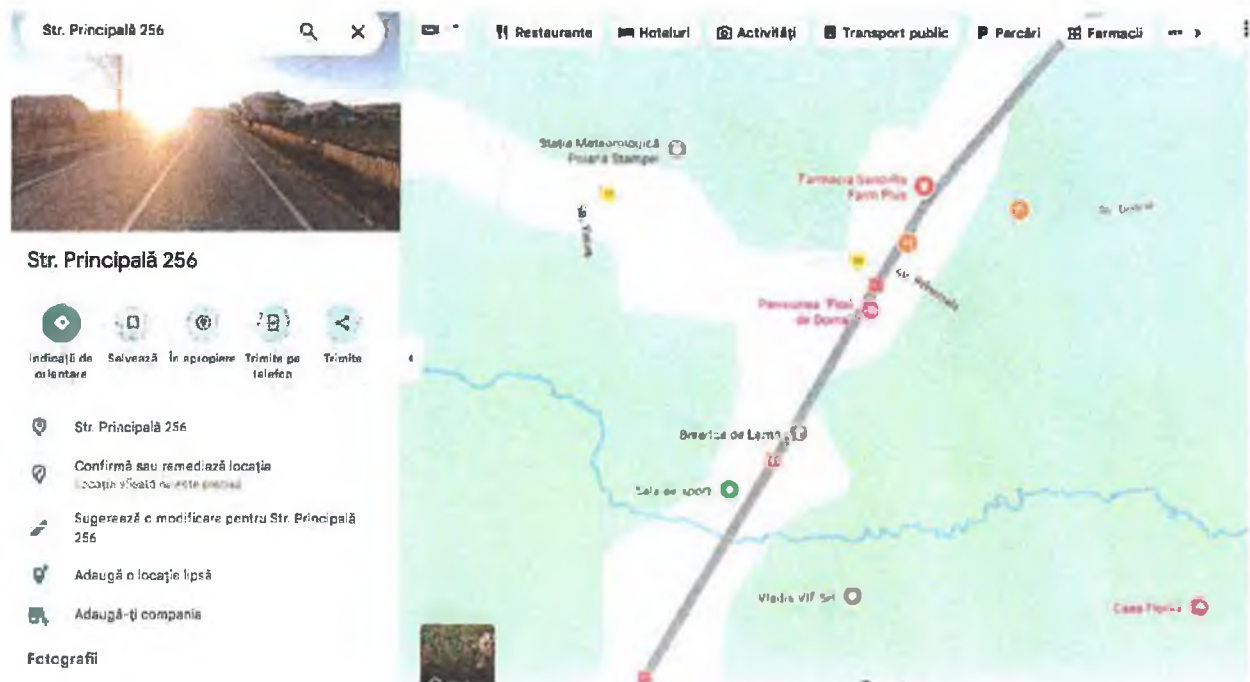
Expert Evaluator

Membru Titular ANEVAR

Robu Dorut

Anexa 1

Harta localizare



Anexa 2 – Fotografii ale proprietatii



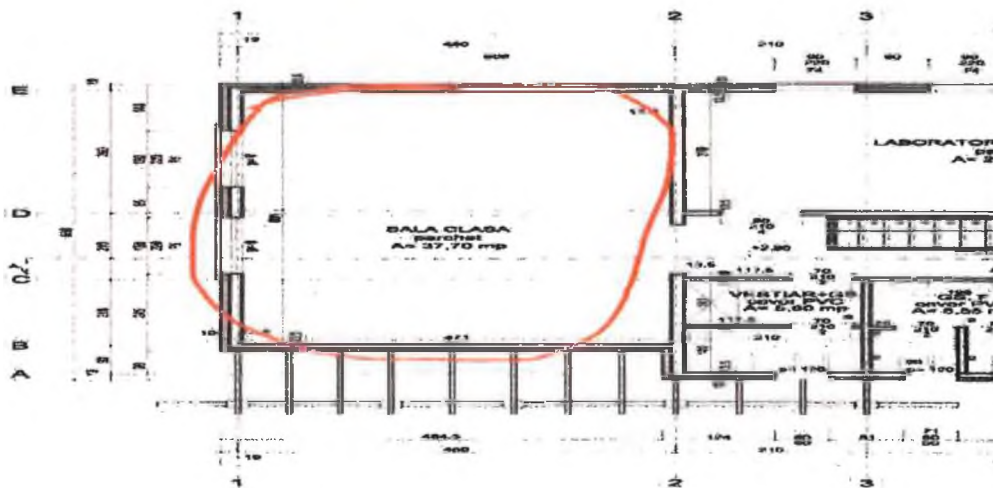




13:36

revizia 1 - DTAC + PTH-etaj.pdf

OK



LEGENDA MATERIALE

