

P.F.A. ZAHARIA –RUSU DAN – EXPERT CONTABIL

Str. Unirii , nr. 7, Botosani

C.I.F. : 21183873

TEL.: 0745283758 ; - e-mail : zahariarusu@yahoo/com

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare

**Imobil cu destinație punct de lucru servicii
bancare**

Comuna Vorona , județul Botoșani



CLIENT: COMUNA VORONA

EVALUATOR ANEVAR EPI: ZAHARIA-RUSU DAN

- 05 NOIEMBRIE 2025 -

CUPRINS

CUPRINS

Cap. 1. INTRODUCERE

- 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR
- 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII

- 2.1. OBIECTUL EVALUARII
- 2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI
- 2.3. SCOPUL EVALUARII
- 2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARI
- 2.5. BAZA DE EVALUARE
- 2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL
- 2.7. ABORDARI DE EVALUARE UTILIZATE
- 2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE
- 2.9. CONDITII SI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE
- 2.10. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. SITUATIA JURIDICA
- 3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE
- 3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII

Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. PIATA IMOBILIARA LOCALA – SCURTE CONSIDERAȚII
- 4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE
- 4.3. ABORDARI DE EVALUARE UTILIZATE
 - 4.3.1. EVALUAREA CONSTRUCȚIEI –ABORDAREA PRIN VENIT
STABILIREA CHIRIEI LUNARE
- 4.4. SINTEZA REZULTATELOR
- 4.5. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Cap. 5. ANEXE

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. **Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară – cladire cu destinatii de cabinete medicale , punct de lucru servicii bancare si birouri

2. **Localizare:** Comuna Vorona , județul Botoșani

3. **Proprietarul bunului:** Comuna Vorona

4. **Descrierea bunului:** Teren in suprafata de 1.300 mp din acte 1.328 mp din măsuratori cadastrale , pe care este edificata cladirea tip P+2E , **punct de lucru servicii bancare** , cabinete medicale + birouri + centrala termica, casa scarilor , din care proprietate care face obiectul evaluarii este o parte din parterul imobilului in suprafață construită la sol de 422,00 m.p și o suprafață construită totală de 1.168,00 mp și o suprafață utilă estimată la 876,00 mp , situat in comuna Vorona , strada Principală , nr. 380, parcela cadastrala nr. 45 cu nr. Cadastral 50347, proprietatea Comunei Vorona. Din aceasta suprafata , **doar pentru suprafata de 21,70 m.p. (punct de lucru servicii bancare)**, situata la paterul imobilului , respectiv in lotul identificat în schița anexă la contractul de concesiune , **trebuie să se stabileasca cuantumul lunar al chiriei.**

5. **Situatia terenului:** teren in suprafata de 1.300 mp din acte 1.328 mp din măsuratori cadastrale este detinut in cota exclusiva de Comunei Vorona .

6. **Clientul :** COMUNA VORONA

7. **Destinatarul:** COMUNA VORONA

8. **Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prezentate mai sus **cu referire la stabilirea chiriei lunare pentru partea din imobilul mai sus menționat in suprafata utilă de 21,70 m.p. , in vederea inchirierii catre un punct de lucru pentru servicii bancare**

9. **Baza evaluării:** Valoarea de piata

10. **Dreptul evaluat:** Întregul drept de proprietate

11. **Data evaluării:** 05.11.2025

12.Data raportului: 05.11.2025

13. Valori estimate:

Valoare propusă pentru tariful de concesiune (inchiriere):

$$V_{\text{CHIRIE CONCESIUNE/LUNA}} = 125,00 \text{ E} = 635,64 \text{ LEI}$$

$$V_{\text{CHIRIE M/P/LUNA}} = 5,76 \text{ E} = 29,29 \text{ LEI}$$

14. Cursul de schimb oficial la data evaluarii: 5,0851 lei/1 euro

15. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- Analizele,opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un (sau daca are trebuie mentionat orice) interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior; (Raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitarea venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut);
- In deplina cunostinta de cauza,analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele codului deontologici ale standardelor de evaluare;
- Certificam ca s-a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare de catre ec. Zaharia Rusu Dan in 29 octombrie 2025;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala ,in cadrul ANEVAR ;
- Certificam faptul ca evaluatorul este competent sa efectueze raportul de evaluare (are cunostintele si experienta necesara pe piata si pentru tipul de proprietate).

Evaluator autorizat:

Ec. ZAHARIA-RUSU DAN

Membru Titular ANEVAR – E.I.; E.P.I; E.B.M

Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII

2.1. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare, este o proprietate imobiliara, compusa din teren in suprafata de 1.300 mp din acte 1.328 mp din măsuratori cadastrale , pe care este edificata cladirea tip P+2E , punct de lucru servicii bancare , cabinete medicale + birouri + centrala termica , casa scarilor , din care proprietate care face obiectul evaluarii este parterul avand o suprafață construită la sol de de 422,00 m.p și o suprafață construită totală de 1.168,00 mp și o suprafață utilă estimată la 876,00 mp , situat in comuna Vorona , strada Principală , nr. 380, parcela cadastrala nr. 45 cu nr. Cadastral 50347, proprietatea Comunei Vorona ; **din aceasta suprafață , doar pentru suprafata de 21,70 m.p. (punct de lucru servicii bancare), situată la paterul imobilului trebuie să se stabileasca cuantumul lunar al chiriei.**

2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI

Adresa proprietatii imobiliare analizate este comuna Vorona strada Principală , nr. 380, parcela cadastrala nr. 45- lotul 1- la parterul imobilului .

Proprietatea imobiliara analizata este amplasata intr-o zona centrala ,rezidentiala si comerciala a comunei Vorona.

2.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea cuantumului chiriei lunare pentru suprafata de 21,70 m.p. care va avea destinatia de punct de lucru servicii bancare si care urmeaza a fi inchiriata (concesionata) .**

2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII

Clientul lucrarii este **Comuna Vorona .**

Destinatarul lucrarii este **Comuna Vorona.**

2.5. BAZA DE EVALUARE

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare, sunt Standardele Internationale de Evaluare, Editia 2025:

- IVS – Cadrul general;
- IVS 103 – Raportarea evaluării;
- IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea împrumutului;
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Tinand cont de scopul prezentului raport de evaluare, adecvata este estimarea valorii de piata.

Conform IVS –Cadru general, definitia valorii de piata este:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, în care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauză, prudent si fără constrângere”.

2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL

Data evaluarii este **05.11.2025**, cand cursul de schimb valutar anuntat de BNR, este de **5,0851 lei/Euro**, iar data raportului de evaluare este 05.11.2025.

Moneda de referinta utilizata in evaluare este **Euro si RON**.

Inspectia proprietatii a fost facuta de catre ec. Zaharia Rusu Dan in 29.10.2025, in prezenta d-lui. Constantin- Alin Alecsa si a constatat in identificarea, vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.

2.7. ABORDARI UTILIZATE

Pentru estimarea **valorii de piata** au fost aplicate o abordare de evaluare, a caror metodologie de aplicare va fi prezentata in cadrul lucrarii, si anume:

- abordarea prin venituri.

Prin aplicarea acestor abordari s-au obtinut o valoare, ce sta la baza opiniei evaluatorului privind stabilirea **valorii de piata** a proprietatii si implicit a chiriei lunare pe metru patrat pentru spatiu cu destinatia de punct de lucru servicii bancare in suprafata de 51,65 m.p.

2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

La intocmirea raportului de evaluare au fost utilizate urmatoarele surse de informare:

- * “Standarde Internationale de evaluare – editia a zecea ” – 2025 traduse si editate de ANEVAR si IROVAL;
- * Suport Curs “Evaluarea proprietatilor imobiliare” editat de ANEVAR si IROVAL;
- * “Evaluarea Proprietatii Imobiliare” editata de APPRAISAL INSTITUTE si tradusa in limba romana de ANEVAR;
- * Informatii furnizate de agentii imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala.

De asemenea au fost utilizate urmatoarele documente si informatii puse la dispozitie de client:

- * Documente de proprietate:
 - Act notarial nr. 2293/22.11.2010 emis de BNP Humelnicu Coca
 - Act de lotizare nr. 262/16.03.2011
 - Incheiere nr. 35151/23.11.2010
 - Incheiere nr. 10365 / 17/03/2011

Lege nr. 109 din 1996, art. 187; Act Administrativ nr. 62, din 30/05/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Vorona, înscris sub nr 62989 din 06.07.2023;

COMUNA VORONA, domeniu public

OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50283/Vorona, inscrisa prin incheierea nr. 396 din 24/01/2001;

Act Notarial nr. 2293, din 22/11/2010 emis de BNP HUMELNICU COCA;
Act Administrativ nr. 62, din 30/05/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Vorona, înscris sub nr 62989 din 06.07.2023;

COMUNA VORONA, domeniu public

OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50283/Vorona, inscrisa prin incheierea nr. 35151 din 23/11/2010;

Extras de carte funciara nr. 50347 – pana la finalizarea raportului de evaluare s-a obținut un extras de CF actualizat.

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție - la data efectuării evaluării nu mai sunt sarcini , contractul de concesiune cu CEC BNAK S.A. fiind expirat – sens in care se duc negocieri cu aceștia - declarația reprezentantului proprietarului.

2.9. CONDITII SI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

Ipoteze generale

- Nu se asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- Proprietatea este evaluata fara grevare de sarcini si datorii, daca nu se specifica altfel;
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii, a structurilor sale care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare in vigoare exceptand situatia cand in raportul de evaluare nu a fost identificata, descrisa si considerata o non-conformitate;
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii;
- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati, daca nu se mentioneaza altfel;

- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu sa angajeaza pentru o expertiza sau cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit;
- Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare pe proprietatea analizata sau pe oricare alt teren vecin sau ca mijloacele care au fost puse in functiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportata;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a structurii de rezistenta, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatare normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.

Conditii limitative :

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, se realizeaza in functie de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

2.10. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre **ZAHARIA-RUSU DAN -EXPERT EVALUATOR**, membru titulat ANEVAR – E.I.; E.P.I; E.B.M care a elaborat peste 1000 rapoarte de evaluare (pentru privatizare, pentru asociere, divizare, vanzare de active, raportare financiara sau obtinere de credite bancare).

Evaluator autorizat:

Ec. ZAHARIA-RUSU DAN
Membru Titular ANEVAR – E.I.; E.P.I; E.B.M

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. SITUATIA JURIDICA

Proprietate imobiliara, compusa din teren in suprafata de 1.300 mp din acte 1.328 mp din măsuratori cadastrale , pe care este edificata cladirea tip P+2E , **punct de lucru servicii bancare** , cabinete medicale + birouri+ centrala termica, casa scarilor , din care proprietate care face obiectul evaluarii este o parte din parterul imobilului in suprafata totala construita la sol de 422 m.p, situat in comuna Vorona , parcela cadastrala nr. 45 cu nr. Cadastral 50347, proprietatea Comunei Vorona. Din aceasta suprafata doar pentru suprafata de **21,70 m.p. cu destinația de punct de lucru servicii bancare** , situata la paterul imobilului , trebuie sa stabileasca cuantumul lunar al chiriei.

Trebuie arătat că suprafata inchiriata are acces separat de celelalte spații ale parterului.

Proprietatea imobiliara este situata in comuna Vorona , strada Principală , nr. 380, la parterul imobilului, proprietatea comunei Vorona , fiind în domeniul public.

Identificarea proprietatii imobiliare conform celor prezentate de reprezentantul proprietarului

Dreptul de proprietate asupra intregii proprietatii imobiliare este intabulat sub nr. 35151/23.11.2010, conform extrasului de carte funciara pentru informare eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani.

- Pana la finalizarea raportului de evaluare s-a obținut un extras de CF actualizat dar , proprietarul a declarat ca suprafata care face obiectul evaluarii 21,70 m.p.) urmeaza a fi inchiriata (concesiunata) cu destinația de punct de lucru servicii bancare.

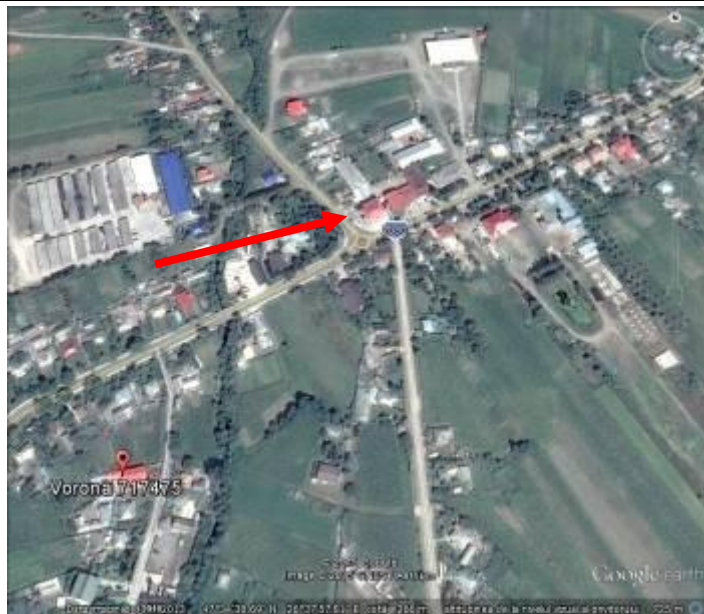
Suprafata utilă ce va fi menționată în contract este de 21,70 m.p.

3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE

Adresa proprietatii imobiliare analizate este centrul comunei Vorona judetul Botosani.

Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in zona centala o zona rezidentiala de case , și cu spatii comerciale in imediata apropiere. într-o zonă cu case , lipita de Primaria comunei :





Conform planului de amplasament si delimitare a bunului imobil, proprietatea are urmatoarele vecinatati:

- Drum judetean 208 la S ;
- Drum acces incinta la N ;
- Persoane particulare la E
- drum comunal la V

3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII

Proprietate imobiliara, compusa din teren in suprafata de **1.300 mp din acte** (1.328 mp din masuratori cadastrale) pe care este edificata cladirea P+2E din care proprietate care face obiectul evaluarii este situată la parter avand o suprafată construită totala de **1.168 mp** și o suprafată utilă totală estimată la 876,00 mp suprafată utila , din care face obiectul evaluarii doar suprafată utilă de **21,70 mp** .

Trebuie arătat că in extrasul de CF 50437 este menționata suprafată de teren de 1.300 mp in cotă exclusivă

Terenul are deschidere la doua strazi și nu este imprejmuit, cu cai de acces pietonale .

Terenul are acces la urmatoarele utilitati: apa, canalizare, energie electrica, incalzire – centrala pe lemne și drum asfaltat.



Punct de lucru servicii bancare

Partea din imobil care face obiectul evaluarii este situată la parter având o suprafață construită de **21,70** .

Spatiul evaluat este liber , urmand a fi inchiriat cu destinatia punct de lucru servicii bancare.

Suprafața utilă ce va fi menționată în contract este de 21,70 m.p.

Constructia P+2E a apartinut Cooperatiei si a fost achizitionata de catre comuna Vorona fiind reabilitata in perioada 2012 -2014

Infrastructura: fundație continuă din beton armat

Suprastructura: cadre de beton armat cu închideri de zidarie caramida GVP si acoperis tip sarpanta . Zidaria exterioara cu termosistem cu polistiren de 10cm si interioare.

Peretii noi , la renovare cu blocuri bca si ziduri interioare de 20 cm grosime. Si partial pereti usori din placi de gips carton de 10 si 15 cm grosime pe structura metalica .

Finisajele: pardoseli din covor pvc, tâmplăria exterioara din PVC cu geam termopan iar supraluminile din PVC cu geam obisnuit și tâmplărie interioara din PVC imitatie de lemn în interior, tencuieli în praf de piatră la exterior.

Spațiul are instalații electrice, apă, canalizare, încălzirea se realizează prin intermediul caloriferelor electrice de la centrala termica proprie a primariei . Compartimentările interioare sunt realizate cu pereți din zidărie din cărămidă sau pereti usori din placi de gips carton de 10 si 15 cm grosime pe structura metalica.

În prezent intreg imobilul inclusiv lotul 1 - parterul(422 m.p. – suprafață construită) a fost renovat , reamenajat și re compartimentat după cum urmează:

Utilități existente: instalații electrice, sanitare , apa si canal si de incalzire au fosat refăcute în totalitate , încălzirea se realizează de la centrala termica Primariei care functioneaza pe baza de lemne, avand instalatie din cupru si calorifere din fonta. Instalatii de ventilare pentru grupurile sanitare interioare .

A se vedea fotografiile :





Evaluator autorizat:
Ec. ZAHARIA RUSU DAN
Membru Titular ANEVAR – E.I.; E.P.IE.B.M

Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. PIATA IMOBILIARA LOCALA – scurte consideratii

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu si constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

La data evaluării, **piața proprietăților destinate serviciilor de servicii bancare este în stagnare chiar în scadere** .

Intreaga activitatea economica a judetului Botosani si inclusiv a comunei Vorona a fost in scadere in ultimii ani, din cauza crizei economice .

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

Aria de piata specifica proprietatii analizate, o reprezinta piata proprietatilor amplasate in mediul rural al judetului Botosani cu destinatie servicii bancare , de birouri.

4.1.1. Analiza cererii solvabile

Cererea pentru spatii proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale in care functioneaza unitati medicale este asigurată de banci.

Cele mai solicitate sunt spații cu suprafațe reduse .

La data evaluarii, eventualii cumpărători sunt restricționați de cele mai sus menționate , mai mult putere de cumpărarea este in scadere pe fondul unei situației precare a economiei in judetul Botosani, iar pe de alta parte din speranța într-o scădere și mai abruptă a prețurilor.

Ca urmare a crizei economice si a innaspririi conditiilor de accesare a creditelor de la banci, a scaderii puterii de cumparare a populației din municipiu Botosani, dupa anul 2025 cererea a fost in scadere, iar preturile de vanzare, tarifele de inchiriere si gradul de ocupare au fost in scadere si ele.

4.1.2. Oferta competitivă

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pentru vânzare și/sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate imobiliară.

In analiza ofertei, m-am axat pe analiza datelor obținute prin inspectarea zonei, discuții cu proiectanți, agenți imobiliari, dar și prin consultarea anunțurilor publicitare din presa și televiziunea locală.

Oferta de spatii cu destinatia de birouri pentru servicii bancare este restrictionata conform celor evidentiate anterior .

Proprietatile imobiliare au avut cresteri pana inainte de pandemie, dupa care a urmat o perioada de scadere a preturilor ca urmare a crizei economice.

In judetul Botosani se practica inchirierea spatiilor de birouri , dar tarifele de inchiriere si gradul de ocupare au fost in scadere in ultimii ani.

Tarifele de inchiriere in zona in rurala a judetului Botosani sunt cuprinse intre 1 si 5 E/mp la birouri in functie de amplasament, utilitati, etc.

Din analiza ofertei competitive, rezulta ca exista oferta este in scadere , iar preturile de oferta in ultimul an sunt in stagnare sau usoara scadere.

4.1.3 Echilibrul pieței

Prin analiza cererii și ofertei se constată că cererea pentru cumpărare și închiriere imobile este în scădere, urmare a crizei economice, care a afectat și județului Botosani, precum și din cauza lipsei creditării bancare.

Ca urmare a scăderii cererii pentru proprietăți imobiliare și implicit a cererii de imobile , valoarea acestora a fost în scădere ușoară în ultimii ani.

La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus.

În aceste condiții, putem estima că piața proprietăților este *o piață a cumpărătorilor - o piață în declin*, posibil preturi în scădere ușoară și în perioada următoare.

4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente. Pe baza studiului pieței imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza utilizării acesteia ca și birouri - punct de lucru servicii bancare .

4.3. ABORDARI UTILIZATE

Pentru estimarea valorilor ce duc în final la alegerea *valorii de piață*, au fost utilizate următoarele abordări: (se menționează numai cele aplicate)

- Abordarea prin venit.

4.3.1. ABORDAREA PRIN VENIT

Valoarea de randament a proprietății imobiliare analizate a fost determinată prin metoda capitalizării directe a chiriei.

Proprietățile imobiliare generatoare de venit sunt în mod obișnuit cumpărate ca o investiție, și din punctul de vedere al investitorului, mărimea câștigului reprezintă elementul critic care afectează valoarea proprietății. O premisă de bază a investiției este faptul că, cu cât sunt mai mari câștigurile, cu atât mai mare este valoarea. Un investitor care cumpără un activ imobiliar producător de venit de fapt comercializează suma actuală pentru dreptul de a primi o sumă viitoare.

Principiul anticipării este fundamental în această abordare. Deoarece valoarea este creată de speranța obținerii unor câștiguri în viitor, ea poate fi definită ca valoarea prezentă a tuturor drepturilor asupra acestor beneficii viitoare. Acest lucru implică atât previzionarea veniturilor viitoare anticipate cât și selectarea unei rate de capitalizare care să reflecte implicit anticiparea tendinței de schimbare în venituri de-a lungul timpului.

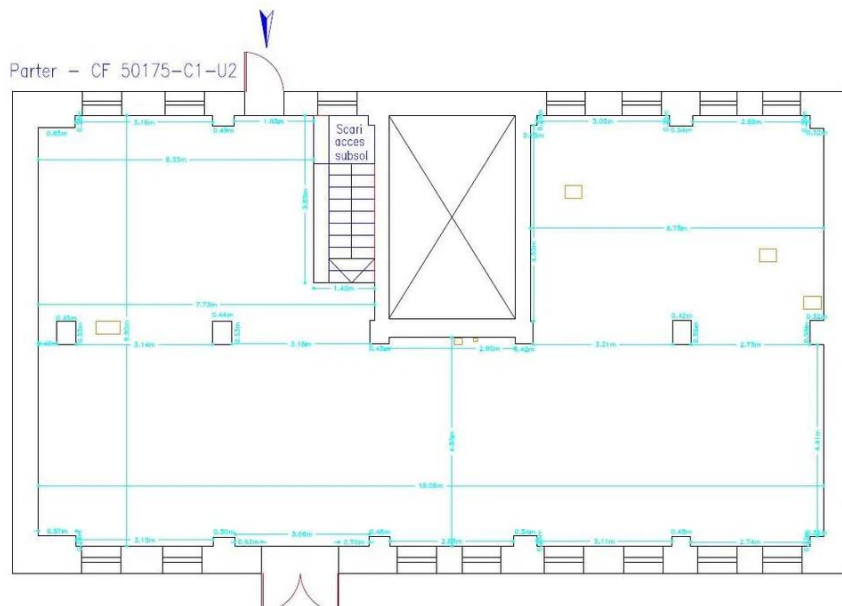
Profitul net anual reproductibil poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa-numita capacitate beneficiară (CB), definită prin veniturile nete pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung).

Capitalizarea directă este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an intr-un indicator de valoare. Aceasta conversie se realizeaza fie prin divizarea venitului cu o rata adecvata de venit (rata de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzator de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii spatiului prin capitalizarea veniturilor obtinute din chirie este urmatorul:

- se estimeaza o chirie lunara (Ch) obtenabila din inchirierea spatiului de birouri analizat, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de piață. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele gasite pe piata imobiliara din judetul Botosani. Pentru a putea fi identificata o chirie obtenabila pentru spatiul analizata, s-au realizat prospectiuni pe piata imobiliara specifica a judetului Botosani, identificandu-se urmatoarele oferte comparabile:

Comparabila nr. 1



Postat 29 octombrie 2025

De închiriat spațiu pentru prestări servicii Darabani, jud. Botoșani
8 €

Prețul e negociabil

Descriere

Se oferă spre închiriere spațiu pentru activități comerciale sau de prestări servicii, situat în orașul Darabani, str. 1 Decembrie nr. 111, bl. H4, parter.

Suprafață:

Parter: 151 mp

Subsol: 31 mp (cu acces direct din spațiu)

Spațiul este necompartimentat, conform releveului aferent, oferind posibilitatea de amenajare și compartimentare după nevoi.

Este proaspăt renovat (în curs de finalizare), astfel încât poate fi adaptat cerințelor viitorului chiriaș.

Utilități: curent trifazic, apă, canalizare.

- Tâmplărie tripan Salamander eficiență energetică și confort termic ridicat.

Acces atât din față, cât și din spate.

Se poate închiria:

- Integral (parter + subsol);

- Parțial, prin compartimentare în două spații, dintre care unul beneficiază de acces la subsol.

Ideal pentru activități comerciale, birouri, cabinet medical, salon sau alte servicii.

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-spatiu-pentru-prestari-servicii-darabani-jud-botosani-IDjX5qj.html>

Comparabila nr. 2

Spațiu de închiriat Agenția Gusterița, jud. Sibiu

. CEC BANK S.A. Sucursala Sibiu, cu sediul in Sibiu, Calea Dumbravii nr. 17, Jud. Sibiu, organizează licitație pentru închirierea următorului spațiu excedentar:

Spațiu: Agenția Gusterița

Suprafață: 55.01 mp

Adresă: B

Calea Gusteritei nr. 49

Jud. Sibiu



Prețul de pornire a licitației**:

7,00 Euro/mp/lună

385.07 Euro/lună

**prețurile sunt în scutire de TVA și sunt valabile în cazul închirierii întregului spațiu. Orice alte cereri de spații mai mici ca suprafață si/sau dispuse pe etaje diferite vor duce în mod automat la prețuri de închiriere diferite față de cele prezentate.

Spațiul poate fi vizitat de luni până vineri între orele 9.00 – 16.00.

Licitația va avea loc la Sucursala CEC Bank Sibiu în a doua și ultima zi de joi ale lunii calendaristice între orele 13 - 14.

Documentele de calificare se pot depune la sediul Băncii în a doua și ultima zi de miercuri a fiecărei luni calendaristice, între orele 9.00 – 16.00.

Dosarul de prezentare se poate solicita de la secretariatul Sucursalei CEC Bank Sibiu.

La licitație pot participa numai persoanele fizice și juridice care au solicitat dosarul de prezentare și au respectat termenul de depunere a ofertelor.

Informații suplimentare: de la sediul Băncii sau la telefon 0269-210916, 0740 208 006.

<https://www.cec.ro/anunturi/inchiriere-spatiu-agentia-gusterita-jud-sibiu>

Comparabila nr. 3

Spațiu comercial de închiriat Liteni, jud. Suceava



CEC BANK S.A. Sucursala Suceava cu sediul in Suceava, Str. Universitatii nr. 52, jud. Suceava organizeaza licitație pentru închirierea următorului spațiu excedentar:

Spațiu: Spatiu comercial, Liteni

Suprafață: 70,70 mp (parter si etaj 1)

Adresă: Liteni, Str. Iorgu Vârnav Liteanu

nr. 1, jud. Suceava

Prețul de pornire a licitației**:

5,30 Euro/mp/lună

374,71 Euro/lună

****prețurile afisate sunt valabile în cazul închirierii întregului spațiu. Orice alte cereri de spatii mai mici ca suprafață vor duce în mod automat la prețuri de închiriere diferite față de cele prezentate.**

Spațiul poate fi vizitat de luni până vineri între orele 9.00 – 16.00.

Licitația va avea loc la Sucursala CEC Bank Suceava în a doua si ultima zi de joi a fiecărei luni calendaristice între orele 13-14.

Dosarul de prezentare se poate ridica de la secretariatul Sucursalei CEC Bank Suceava.

Documentele de calificare se pot depune la sediul Băncii până în a doua si ultima zi de miercuri a fiecărei luni calendaristice, între orele 9.00 – 16.00.

La licitație pot participa numai persoanele fizice și juridice care au solicitat dosarul de prezentare și au respectat termenul de depunere a ofertelor.

Informații suplimentare: de la sediul Băncii, pe adresa e-mail: inchiriereimobile@cec.ro sau la telefon: nr. 730.233.092.

<https://www.cec.ro/anunturi/spatiu-comercial-de-inchiriat-liteni-jud-suceava>

Dupa cum se observa, ofertele de concesiune (inchiriere) de felul celui analizat sunt situate in judetul Botosani dar si in alte județe între 5/euro pe an si 8 EURO/luna la spații cu utilizare de birouri sau alte destinații de servicii.

Pretul estimat de evaluator este de 6 euro/m.p. Analizand ofertele si tranzactii selectate si tinand cont de utilitatile de care beneficiaza spațiul ce face obiectul inchirierii (concesionarii) , de importanta sa sociala , de necesitatea existentei unui punct de lucru servicii bancare , de marja de negociere de circa 10% între oferta de chirie si pretul efectiv de inchiriere, de starea fizica a spatiului si amplasament, estimam ca pentru imobilul subiect poate fi luata in calcul o chirie de 6,40 E/mp/luna .

- se calculeaza Venitul Brut Potential (VBP) care reprezinta venitul total anual generat de proprietatea imobiliara în conditii de utilizare maxima (grad utilizare integrala), înainte de scaderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul:

$$VBP = Ch \times Au \times 12 \text{ luni}$$

- se calculeaza Venitul Brut Efectiv (VBE) care este venitul brut potential ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare:

$$VBE = VBP \times (1 - Gno)$$

- se estimeaza Cheltuielile (CH) din exploatarea proprietatii si care intra in sarcina proprietarului (locatorului). Aceste cheltuieli reprezinta costurile periodice aferente deținerii proprietatii imobiliare (taxe, impozite, asigurări) și pentru continuarea generarii de venituri. Pentru cazul de fata s-a estimat un calculat cheltuielile in quantum de 900 euro .

- se calculeaza Venitul Net din Exploatare (VNE) care reprezinta venitul net actual sau anticipat rezultat in urma scaderii tuturor cheltuielilor operationale din Venitul Brut Efectiv:

$$VNE = VBE - CH$$

Pentru obtinerea valorii de randament a proprietatii, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (c) specifica pietei imobiliare corespunzatoare zonei si tipului de proprietate analizate. Legatura dintre valoare si veniturile nete generate de exploatarea proprietatii este facuta de rata de capitalizare. Rata de capitalizare (c) este un coeficient ce permite transformarea venitului in valoare. Rata de capitalizare va trebui perceputa si ca un coeficient ce reprezinta perioada de timp, in ani, in care investitorul spera sa-si recupereze suma investita in achizitionarea sau dezvoltarea unei proprietati imobiliare. In esenta, raportul $1/c = m$ reprezinta perioada in ani in care se recupereaza valoarea proprietatii din veniturile nete generate de utilizarea proprietatii si este utilizat in metoda capitalizarii ca multiplicator al veniturilor nete. Ratele de capitalizare este de 8%

Dupa alegerea ratei de capitalizare conform informatiilor de pe piata imobiliara specifica si a literaturii de specialitate ANEVAR , valoarea de randament a proprietatii, obtinuta prin capitalizarea chiriei se calculeaza cu formula:

$$V_r = VNE / c,$$

unde: - VNE = venitul net din exploatare

- c = rata de capitalizare

Calculul efectiv al proprietatii imobiliare analizate este prezentat tabelar mai jos:

Relatii de calcul	Punct de lucru servicii bancare	
Ch	Chirie lunara (EURO): 5,76 euro	125,00
Su (mp)	Suprafata utila inchiriabila(mp)	21,70
VBP = Ch x 12	Venit Brut Potential (EURO/an):	1.500
Gno	Grad de neocupare (% din VBP):	
VBE = VBP x (1 - Gno)	Venitul Brut Efectiv (EURO/an):	18.000
CH	Cheltuieli aferente proprietarului: asigurare , impozit pe cladire, cheltuieli de managementul proprietății, alte cheltuieli specifice	900,00
VNE = VBE - CH	Venitul Net din Exploatare (EURO/an):	17.100
c	Rata de capitalizare (%):	8,0%
Vr = VNE/c	Valoare punct de lucru (EURO)	21.250
Curs		5,0851
Vr = VNE/c	Valoare punct de lucru (RON):	108.058,00
Vr = VNE/c	Valoare punct de lucru (EURO)/m.p. :	979,26
Vr = VNE/c	Valoare punct de lucru (RON):)/m.p. :	4.979,64
Vr = VNE/c	Valoare proprietate 1.168,00 m.p. din care suprafata utila 876 m.p. (EURO):	857.832,00
Curs		5,0851
Vr = VNE/c	Valoare proprietate 876,00 m.p (RON):	4.362.162

Valoarea proprietatii estimata in urma abordarii prin venit este de:

Astfel valoarea intregii proprietati imobiliare , respectiv parterul in suprafata utila de 876,00 m.p. prin metoda capitalizarii veniturilor din inchiriere este :

$$\begin{aligned} V_{\text{intreaga proprietate}} &= 979.26 \text{ E/m.p} \times 876 \text{ m.p.} = 857.832 \text{ euro} \\ &= 857.832 \text{ euro} \times 5,0851 \text{ lei/euro} = 4.362.162 \text{ lei} \end{aligned}$$

$$V_p \text{ intreaga proprietate} = 857.832 \text{ Euro} = 4.362.162 \text{ lei}$$

Valoarea proprietatii imobiliare evaluate respectiv a punctului de lucru in suprafata de 21,70 m.p. prin metoda capitalizarii veniturilor din inchiriere este :

$$\begin{aligned} V_{p \text{ punct de lucru}} &= 979.26 \text{ E/m.p} \times 21,70 \text{ m.p.} = 21.250 \text{ euro} \\ &= 21.250 \text{ euro} \times 5,0851 \text{ lei/euro} = 108.058,00 \text{ lei} \end{aligned}$$

$$V_{p \text{ punct de lucru}} = 21.250 \text{ E} \times 5,0851 \text{ lei/E} = 108.050 \text{ lei}$$

$$V_{p2} = 21.250 \text{ euro} = 108.050 \text{ lei}$$

4.4. SINTEZA REZULTATELOR

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentata anterior a fost obtinuta urmatoarea valoare:

Abordarea prin venit:

$$V_{\text{intregii proprietati}} = 857.832 \text{ Euro} = 4.362.162 \text{ lei}$$

$$V_{\text{punct de lucru}} = 21.250 \text{ Euro} = 108.050 \text{ lei}$$

Aceste valori s-au calculat pentru a se stabili cuantumul lunar al chiriei (concesiunii) cu care poate fi inchiriat punctul de lucru servicii bancare in suprafata de 21,70 m.p. situat la parterul imobilului .

4.5. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Tinand cont de cantitatea si precizia informatiilor utilizate in evaluare, dar si de scopul prezentului raport de evaluare, acela de concesiune inchiriere a punctului de lucru servicii bancare , in opinia evaluatorului, valoarea concesiune a punctului de lucru servicii bancare subiect , avandu-se in vedere si utilitatile de care beneficiaza este cea obtinuta in abordarea prin venit :

$$V_p \text{ punct de lucru} = 21.250 \text{ E} = \\ 108.050 \text{ LEI}$$

$$V_{\text{CONSTRUCȚIE M/P}} = 979,26 \text{ E} = \\ 4.979,63 \text{ LEI}$$

$$V_{\text{CHIRIE /LUNA}} = 125,00 \text{ E} = 635,64 \text{ LEI}$$

$$V_{\text{CHIRIE M/P}} = 5,76 \text{ E} = 29,29 \text{ LEI}$$

Evaluator autorizat:
Ec. ZAHARIA RUSU DAN
Membru Titular ANEVAR – E.I.; E.P.IE.B.M

Cap. 5. ANEXE

Anexa nr.3

DETERMINAREA VALORII PRIN METODA CAPITALIZĂRII ACTUALIZAREA VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE (CHIRIE)

Abordarea prin capitalizarea veniturilor nete

Relatii de calcul	Punct de lucru servicii bancare	
Ch	Chirie lunara (EURO): 5,76 euro	125,00
Su (mp)	Suprafata utila inchiriabila(mp)	21,70
$VBP = Ch \times 12$	Venit Brut Potential (EURO/an):	1.500
Gno	Grad de neocupare (% din VBP):	
$VBE = VBP \times (1 - Gno)$	Venitul Brut Efectiv (EURO/an):	18.000
CH	Cheltuieli aferente proprietarului: asigurare , impozit pe clădire, cheltuieli de managementul proprietății, alte cheltuieli specifice	900,00
$VNE = VBE - CH$	Venitul Net din Exploatare (EURO/an):	17.100
c	Rata de capitalizare (%):	8,0%
$Vr = VNE/c$	Valoare punct de lucru (EURO)	21.250
Curs		5,0851
$Vr = VNE/c$	Valoare punct de lucru (RON):	108.058,00
$Vr = VNE/c$	Valoare punct de lucru (EURO)/m.p. :	979,26
$Vr = VNE/c$	Valoare punct de lucru (RON):)/m.p. :	4.979,64
$Vr = VNE/c$	Valoare proprietate 1.168,00 m.p. din care suprafata utila 876 m.p. (EURO):	857.832,00
Curs		5,0851
$Vr = VNE/c$	Valoare proprietate 876,00 m.p (RON):	4.362.162

EVALUATOR ANEVAR,
Ec. ZAHARIA RUSU DAN