

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
H O T A R A R E A N R . 5 1 0

din 17.09.2020

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 31,00 mp, situat în Brăila, Calea Galați nr. 40, lot 2/2/2, NCP 94332, solicitanților [REDACTAT] în vederea extinderii construcțiilor existente, proprietatea acestora, situate pe terenul din Calea Galați nr. 40, lot 2/1.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTAT], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 22184/28.08.2020;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Arhitect Șef și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017 și H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 104/29.06.2016, anexa 1.83 poz. 5;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 31,00 mp, situat în Brăila, Calea Galați nr. 40, lot 2/2/2, NCP 94332, solicitanților [REDACTAT] în vederea extinderii construcțiilor existente, proprietatea acestora, situate pe terenul din Calea Galați nr. 40, lot 2/1.

Art.2 Terenul pentru care se constituie dreptul de superficie, se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul superficiei se stabilește în cuantum de **14,56 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește executivul local, în vederea perfectării contractului de superficie în formă autentică, cu respectarea modelului – cadru prevăzut în anexa nr. 3 la H.C.L.M. Brăila nr. 101/30.03.2017.

Art.5 Beneficiarii dreptului de superficie au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de superficie.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Achiziții Publice, Licitării și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CRISTIANA VOINEAG



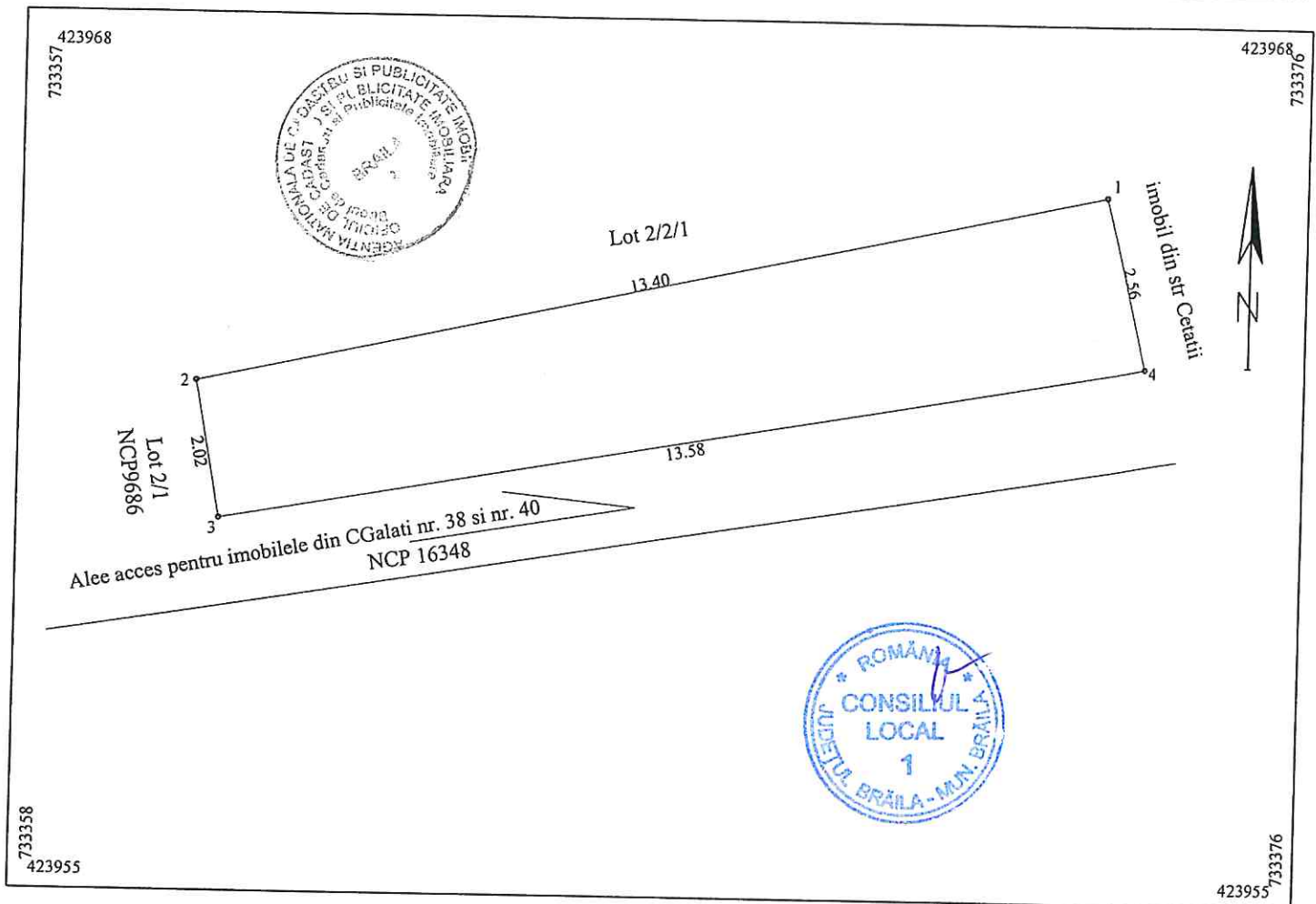
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

71883/09.08.2019

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
94332	31	Calea Galati nr 40 Lot 2/2
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Braila	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	31	imobil cu limite nematerializate
Total		31	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
-		-	-
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 31mp

ANCPA SA
Executant: SC TRADING 3M SRL
Scriitor ing. Mocanu Metin Cosmin
CERTECAT
DE
AUTOCERTIFICAT
Scriitor ing. Mocanu Metin Cosmin
SC TRADING 3M SRL
19 august 2019
Clasa III

Inspector
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
si atribuirea numarului de cadastru
consilier
Semnatura si parafa
Data

Stampila BCPI



ANDRONIU IULIAN-COSMIN
EXPERT EVALUATOR

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

*ANEXA NR 2
LA HCM NR. 510 / 17.09.2020*

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2008261/26.08.2020

Destinatar: MUNICIPIULUI BRĂILA

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, Calea Galați nr.
40, Lot 2/2/2, CF 94332 (31 mp), jud.
Brăila

MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIU
PRIVAT

Data evaluării 26/08/2020

Data raportului 26.08.2020



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII</i>	5
2. <i>CONSIDERATII GENERALE</i>	6
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării</i>	6
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare</i>	6
2.3. <i>Beneficiar</i>	6
2.4. <i>Data estimării valorii</i>	6
2.5. <i>Inspekția proprietății</i>	6
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative</i>	6
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i>	8
2.8. <i>Declarația conformității cu SEV</i>	9
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate</i>	9
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	10
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți</i>	11
3. <i>PREZENTAREA DATELOR</i>	12
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapele parcurse)</i>	12
3.2. <i>Identificarea imobilului</i>	12
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	13
3.4. <i>Descrierea amplasamentului</i>	14
3.5. <i>Descrierea construcției</i>	14
3.6. <i>Studiul pieței</i>	14
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	33
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	33
4.2. <i>Valoarea terenului</i>	34
4.3. <i>Estimarea prețului dreptului de suprafață</i>	35
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor</i>	36



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	37
5. CONCLUZII.....	38
5.1. Alegerea valorii finale	38
6. ANEXE.....	39
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	39
6.2. Calculele evaluării.....	42
6.3. Informații de piață.....	45
6.4. Actele evaluării.....	51
6.5. Amplasament.....	56
6.6. Foto	57



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din Brăila, Calea Galați nr. 40, Lot 2/2/2, CF 94332 (31 mp), jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 26/08/2020

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,8422 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

8100 lei echivalent a 1670 euro (260,69 lei/mp echivalent a 53,87 euro/mp)

Suprafața este de 31 mp

Valoarea estimată a prețului anual al dreptului de suprafață este de:

451 lei echivalent a 93,2 euro (14,56 lei/mp echivalent a 3,01 euro/mp).

Valoarea estimată a prețului lunar al dreptului de suprafață este de:

37,6 lei echivalent a 7,8 euro (1,21 lei/mp echivalent a 0,25 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Notă: Valoarea a fost estimată conform Art. 697 din Codul Civil - „Evaluarea prestației suprafațarului”.

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Brăila, Calea Galați nr. 40, Lot 2/2/2, CF 94332 (31 mp), jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este constituirea dreptului de suprafață.

Utilizatorul evaluării este clientul, **MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 10186.

2.3. Beneficiar



2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 26/08/2020.

Data elaborării raportului este 26.08.2020.

2.5. Inspekția proprietății

Inspekția proprietății s-a făcut în data de **26/08/2020**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

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



Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport sunt urmatoarele:

Ipoteze:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Conditii limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;



Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață a acțiunilor întreprinderii așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2018.

*Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.*

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

*Definiție conform **IVS – Cadrul general**.*

Art. 697 Noul cod civil Evaluarea prestației superficiarului Superficia- (1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.



2.8. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2018, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 – Masini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- **Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017-privind adoptarea Standardelor ANEVAR ediția 2018;**
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2018, respectiv:
 - SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general)
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 – Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
 - SEV 220 – Masini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea

proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

*Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **Municipiului Brăila - domeniul privat**.*

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- *Posesia – de a stăpâni,*
- *Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,*
- *Dispoziția – de a dispune de bun.*

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- *Legale,*
- *Judiciare,*
- *Convenționale.*

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

➤ **Extras CF 94332 Brăila nr. cerere 78460/05.09.2019.**

Solicitanții, [redacted] sunt proprietarii imobilului vecin.



Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2. Identificarea imobilului

Imobilul se află Brăila, Calea Galați nr. 40, Lot 2/2/2, CF 94332 (31 mp), jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat

Zona este **centrală**.

Teren cu suprafața de 31 mp.

Inspecția s-a făcut în data de **26/08/2020**.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este mediană a orașului Brăila.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – Calea Galați;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidențiale.
- În zonă se află
 - Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unități de învățământ (mediu)
 - Unități medicale
 - Instituții de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referință **centrală** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața de 31 mp.

Pe teren nu există construcții.

Are formă poligonală.

Accesul se face din Calea Galați prin alee interioră privată

Terenul este parțial împrejmuit.

Utilități: are acces direct la utilități.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale

3.5. Descrierea construcției

Pe teren nu există construcții definitive

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 - «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă,

echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.



Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

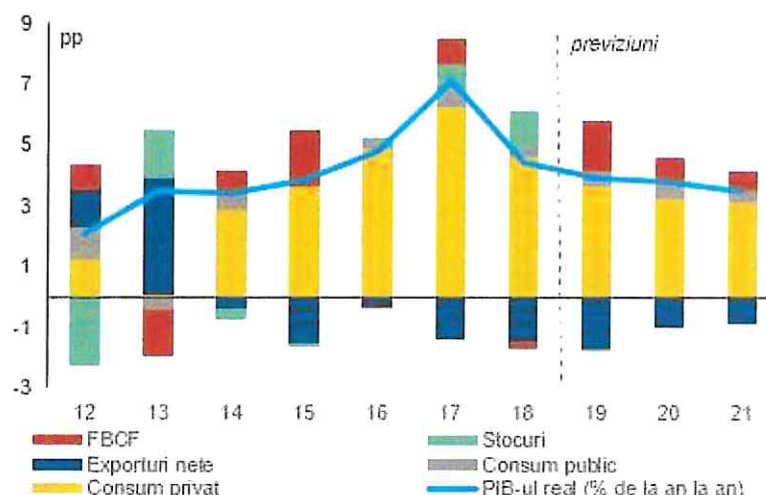
Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

PIB-ul și creșterea potențială

Creșterea a rămas puternică în 2019, aproape de nivelul din anul precedent. Se estimează că PIB-ul real a crescut cu 3,9 % în 2019, ca urmare a nivelului ridicat al cheltuielilor efectuate de consumatori și al revigorării investițiilor (graficul 1.1). După ce a scăzut în 2018, se estimează că formarea brută de capital fix a contribuit pozitiv la creșterea economică în 2019, fiind susținută în principal de sectorul construcțiilor, aflat în plină expansiune. Se estimează că exporturile nete au avut în continuare o contribuție negativă la creștere în condițiile în care cererea externă mai slabă a încetinit avântul exporturilor, iar importurile au fost în continuare susținute de o cerere internă puternică.

Graficul 1.1: Creșterea PIB-ului și componentele cererii



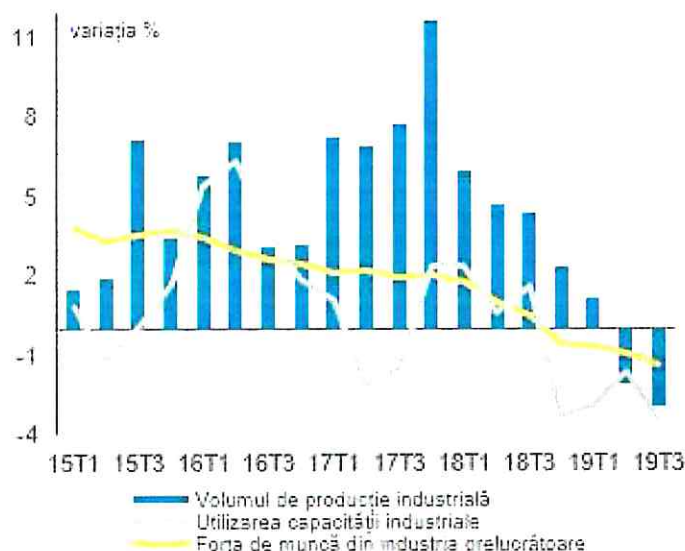
2019-2021: Previziunile din iarna anului 2020 privind creșterea PIB-ului real sau previziunile din toamna anului 2019

Sursa: Comisia Europeană

Se așteaptă o încetinire progresivă a creșterii pe termen mediu. Se preconizează o încetinire a creșterii PIB-ului real la 3,8 % în 2020 și la 3,5 % în 2021, cheltuielile de consum fiind principalul motor al creșterii. Se preconizează că exporturile nete vor continua să aibă un efect de frânare a creșterii economice, dar într-o mai mică măsură decât în 2019. Nu în ultimul rând, se preconizează că investițiile vor continua să aibă o contribuție pozitivă la creștere, deși nivelul acestora va fi mai scăzut în următorii ani, fiind susținute de sectorul construcțiilor și de absorbția accelerată a fondurilor UE.

Producția industrială a intrat într-o fază de contracție în 2019. Între sfârșitul anului 2017 și sfârșitul anului 2018, rata de creștere a producției industriale a scăzut cu aproape 10 puncte procentuale și a devenit negativă în trimestrul al doilea (T2) al anului 2019. Productivitatea industriei prelucrătoare a scăzut cu 1,6 % în cursul primelor trei trimestre ale anului 2019. Producția de bunuri de consum a scăzut tot mai mult în fiecare lună începând din septembrie 2018, în timp ce producția de bunuri de capital a intrat într-o fază de contracție în aprilie 2019. La sfârșitul T3-2019, s-au pierdut peste 70 000 de locuri de muncă în industria prelucrătoare comparativ cu trimestrul corespunzător din 2018. Gradul de utilizare a capacității în industria prelucrătoare a început să scadă în T4-2018 (graficul 1.2).

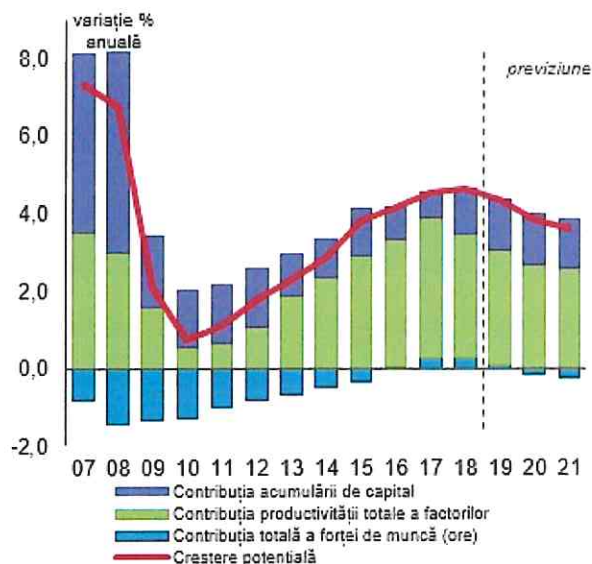
Graficul 1.2: Producția industrială



Sursa: Comisia Europeană

Creșterea potențială este determinată, în mare parte, de productivitatea totală a factorilor și riscă să fie afectată de tendințele demografice. Se estimează că creșterea potențială a PIB-ului a scăzut ușor în 2019 și va continua să scadă și ulterior. Se preconizează că productivitatea totală a factorilor va încetini, dar va rămâne principalul factor care contribuie la creșterea economică. Conform previziunilor, contribuția acumulării de capital la creștere va rămâne, în linii mari, stabilă. Pe de altă parte, se preconizează că forța de muncă, care are o contribuție deja modestă la creștere, va continua să scadă, în principal din cauza declinului constant al populației în vârstă de muncă (graficul 1.3).

Graficul 1.3: Contribuția la creșterea potențială



Sursa: Comisia Europeană

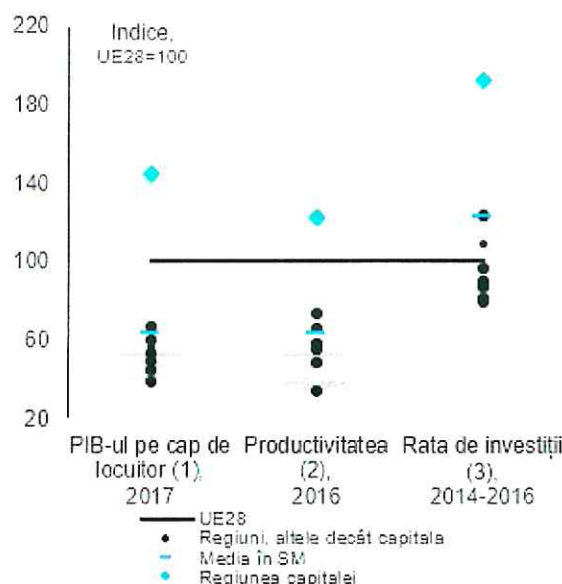
Disparitățile regionale

PIB-ul pe cap de locuitor continuă să se apropie de media UE, însă disparitățile regionale persistă. Disparitățile în materie de venituri sunt printre cele mai mari din UE, în principal din cauza diferențelor mari dintre regiunea București-Ilfov și restul țării. În cinci dintre cele opt regiuni de dezvoltare ale României (regiunile NUTS 2), PIB-ul pe cap de locuitor a crescut mai repede decât media UE, în timp ce în cele trei regiuni cu nivelul de sărăcie cel mai ridicat s-a înregistrat în perioada 2011-2017 o scădere a PIB-ului pe cap de locuitor. În regiunea capitalei, PIB-ul pe cap de locuitor reprezintă 144 % din media UE și a crescut cel mai rapid în ultimii șase ani. Cu un PIB egal cu 67 % din media UE, regiunea Vest este pe locul doi între regiunile din România ca nivel al PIB-ului pe cap de locuitor. În celelalte regiuni din România, PIB-ul pe cap de locuitor variază între 39 % și 60 % din media UE (graficul 1.4).

Diferențele de productivitate a muncii între regiuni rămân importante.

Productivitatea muncii în regiunea capitalei este egală cu 122 % din media UE, comparativ cu doar 73 % în regiunea Vest, care este a doua regiune din punctul de vedere al productivității (graficul 1.4). Diferențele în ceea ce privește ratele de creștere a productivității sunt, de asemenea, considerabile. Între 2010 și 2016, productivitatea reală a crescut cel mai rapid în regiunea Vest (8,3 %) și Sud-Est (6,5 %), urmate de regiunea capitalei (6,4 %). Celelalte regiuni au înregistrat o creștere mai scăzută a productivității, dar care este în continuare superioară mediei UE (0,8 %), cu excepția regiunii Nord-Est, unde productivitatea a scăzut cu 1,4 % pe an.

Graficul 1.4: Disparitățile dintre regiunile din România



Zonele gri reprezintă amplitudinea disparităților dintre regiuni.
 (1) PIB-ul pe cap de locuitor ca standard al puterii de cumpărare (SPC)
 (2) Valoarea adăugată brută per lucrător
 (3) Procentul din PIB

Sursa: Comisia Europeană

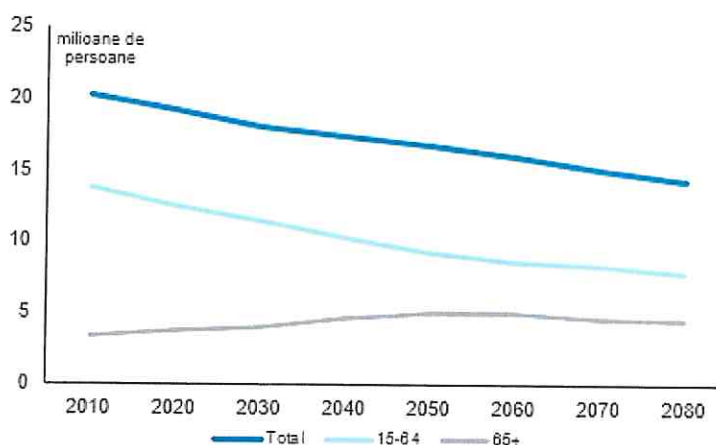
Nivelul investițiilor diferă foarte mult. Regiunile mai puțin dezvoltate au nevoie de un nivel ridicat de investiții publice și private pentru a recupera decalajul față de regiunile mai dezvoltate. În perioada 2014-2016, investițiile în regiunea București, măsurate ca formare brută de capital fix și procent din PIB, au fost aproape de două ori mai mari decât media UE, în timp ce în celelalte regiuni investițiile s-au situat în general în jurul mediei UE. În afară de regiunea capitalei, nivelul investițiilor a fost superior mediei UE în numai două alte regiuni, și anume regiunile Nord-Vest și Centru.

Disparitățile dintre mediul rural și cel urban rămân semnificative. De evoluțiile pozitive de pe piața forței de muncă nu beneficiază în egală măsură toate regiunile și toate categoriile de populație. Rata riscului de sărăcie în zonele rurale este de aproape cinci ori mai mare decât în orașe. Disparitățile regionale mari sunt defavorabile creșterii durabile pe termen lung. Regiunile în care o pondere semnificativă a forței de muncă este concentrată în sectoare cu productivitate scăzută sunt caracterizate de un nivel relativ mic al salariilor și rate ridicate ale sărăciei, ceea ce are un impact negativ asupra coeziunii sociale.

Demografia

Populația României a scăzut în ultimele decenii și se preconizează că va scădea în continuare. Populația a scăzut cu 3,8 milioane de locuitori față de 1990 și se preconizează că, pe fondul schimbărilor demografice, inclusiv al emigrării în număr mare a populației, va ajunge la 15 milioane până în 2070 (graficul 1.5) față de nivelul actual de 19,4 milioane. Prin urmare, se preconizează că raportul de dependență dintre populația vârstnică și cea activă, și anume raportul dintre persoanele cu vârste de peste 65 de ani și populația în vârstă de muncă (15-64 ani), se va dubla, ajungând de la 26,3 % în 2016 la 52,8 % în 2070. Aceasta înseamnă că, pentru fiecare persoană în vârstă de peste 65 de ani, numărul persoanelor în vârstă de muncă corespunzătoare ar urma să scadă de la aproape patru la doar două. Îmbătrânirea populației are un impact negativ asupra adecvării pensiilor și asupra cheltuielilor viitoare cu asistența medicală, precum și asupra viabilității pe termen lung a finanțelor publice.

Graficul 1.5: Schimbările demografice în România



Sursa: Comisia Europeană

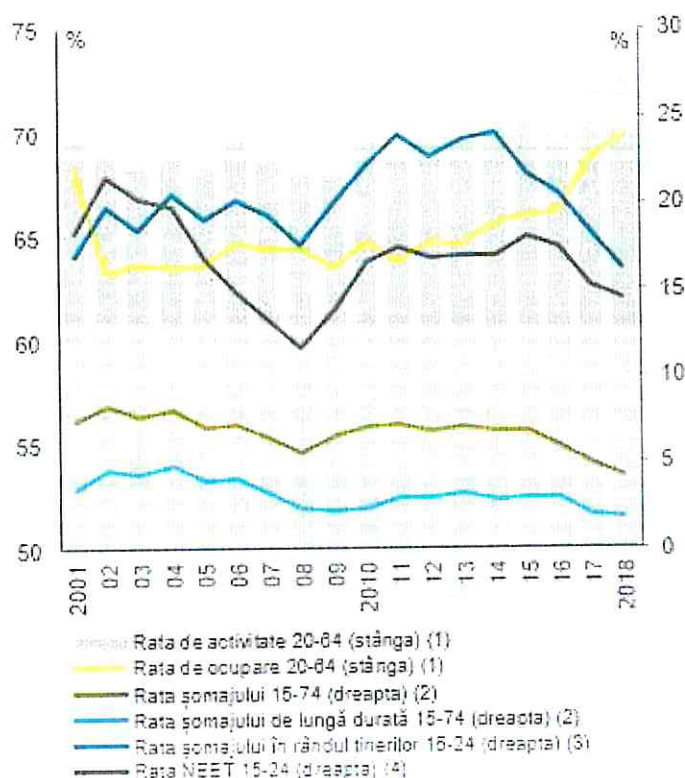
Piața forței de muncă, sărăcia și excluziunea socială

Pe fondul evoluțiilor economice pozitive, se înregistrează în continuare un deficit de lucrători pe piața forței de muncă. Rata de ocupare a forței de muncă a cunoscut o creștere generală din 2017 până în prezent, crescând cu 0,2 % în 2018 (graficul 1.6) și atingând un procent record de 70,8 % în T3-2019. Se preconizează că această tendință va continua, ocuparea forței de muncă urmând să crească și mai mult în 2019 și 2020. Rata șomajului a scăzut la 3,9 % în 2019, cel mai scăzut nivel din 1997 până în prezent.

În ciuda rezultatelor globale pozitive de pe piața forței de muncă, persistă o serie de probleme. România are una dintre cele mai scăzute rate de participare la forța

de muncă din UE, iar populația sa în vârstă de muncă a scăzut constant din 2008, în timp ce deficitul de forță de muncă și de forță de muncă calificată a crescut. În același timp, procentul tinerilor care nu sunt încadrați profesional și nici nu urmează niciun program educațional sau de formare (NEET), care era de 14,5 % în 2018, este unul dintre cele mai ridicate din UE. Rata de activitate (în rândul persoanelor cu vârste între 15 și 64 de ani) este în continuare printre cele mai scăzute din UE, în special în rândul femeilor (58,7 % în T3-2019, comparativ cu 77,9 % în rândul bărbaților) și al persoanelor cu un nivel scăzut de instruire (43,8 % în T3-2019, față de 88,8 % în rândul celor cu un nivel ridicat de instruire). Măsurile active pe piața muncii nu sunt pe deplin eficace, în special în cazul grupurilor vulnerabile. Din cauza funcționării deficitare a dialogului social, partenerii sociali nu sunt implicați în mod adecvat în elaborarea și punerea în aplicare a reformelor.

Graficul 1.6: *Imagine de ansamblu asupra pieței forței de muncă*



- (1) % din populația totală cu vârsta cuprinsă între 20 și 64 de ani
(2) % din forța de muncă totală cu vârsta cuprinsă între 15 și 74 de ani
(3) % din forța de muncă totală cu vârsta cuprinsă între 15 și 24 de ani
(4) % din populația totală cu vârsta cuprinsă între 15 și 24 de ani

Sursa: Comisia Europeană

Salariile au crescut semnificativ în România în ultimii ani. Salariile nominale au continuat să crească într-un ritm rapid. Întrucât salariile nominale au crescut într-un ritm mai accelerat decât inflația, această creștere s-a reflectat și la nivelul salariilor reale, măbind puterea de cumpărare a lucrătorilor. Salariile rămân mici în comparație cu media UE și, fiind vorba de o economie aflată într-o fază de recuperare a decalajelor, se așteaptă o creștere relativ mare a salariilor în viitor. Salariile din sectorul public au crescut de peste două ori între T1-2015 și T2-2019 și au depășit în mod semnificativ ca rată de creștere salariile din sectorul privat, însă se preconizează că această creștere va încetini în 2020. Salariul minim a fost, de asemenea, majorat substanțial. Dacă salariile vor continua să crească mai mult decât productivitatea, este posibil ca ritmul susținut de creștere a salariilor să ridice unele probleme pentru competitivitate în viitor, chiar dacă acestea nu sunt încă direct perceptibile.

Sărăcia a continuat să scadă, însă inegalitățile s-au adâncit. În ciuda salariilor și a pensiilor mai mari, inegalitatea veniturilor a crescut în 2018, după o scădere de doi ani, în timp ce în aproape toate statele membre aceasta a scăzut ușor. Ponderea reprezentată de veniturile deținute de segmentul de populație cu cele mai mici venituri (40 % din populație) în totalul veniturilor, care era deja una dintre cele mai mici din UE, a scăzut și mai mult. Cu toate că a continuat să scadă în 2018, procentul persoanelor expuse riscului de sărăcie sau de excluziune socială era în continuare printre cele mai ridicate din UE, unul din trei români fiind expus riscului de sărăcie sau de excluziune socială. În 2018, rata sărăciei persoanelor încadrate în muncă a scăzut, dar este totuși de 15,3 %. Riscurile de sărăcie afectează mai ales zonele rurale și grupurile vulnerabile și tind să fie asociate cu un nivel scăzut de educație și cu un statut socioeconomic nefavorabil. Sărăcia în rândul copiilor rămâne printre cele mai ridicate din UE, afectând un procent de 38,1 % din copii comparativ cu media UE, de 24,3 %. Transferurile sociale au un impact foarte mic asupra reducerii sărăciei (Comisia Europeană, 2019d).

Investițiile

După rezultatele modeste înregistrate în 2018, volumul investițiilor totale și-a revenit în 2019, crescând cu peste 18 % în primele trei trimestre ale anului. În 2018, investițiile totale au reprezentat 21,0 % din PIB, depășind media UE, de 20,3 %, și a țărilor învecinate, de 20,9 %. Investițiile private au scăzut la 18,3 % din PIB, dar au rămas peste media din restul țărilor din UE și din țările cu caracteristici similare. Între timp, investițiile publice s-au redresat ușor după nivelul cel mai scăzut pe care l-au înregistrat în 2017, după aderarea la UE, crescând până la 2,7 % din PIB (a se vedea secțiunea 4.4), dar rămânând totuși sub media UE și mult sub media țărilor învecinate. Investițiile totale au cunoscut un reviriment în 2019, crescând cu peste 17 % în primele trei trimestre ale anului. Se anticipează

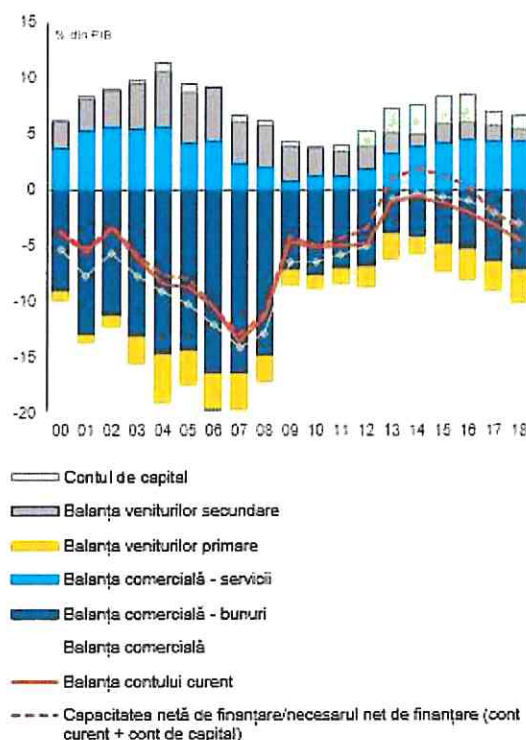
că volumul acestora va rămâne relativ important spre sfârșitul actualei perioade de programare datorită investițiilor în sectorul construcțiilor și accelerării cheltuielilor cu proiectele cofinanțate de UE.

***Investițiile ar putea fi afectate de gradul persistent de incertitudine.** Imprevizibilitatea continuă a politicilor publice ar putea afecta încrederea întreprinderilor și deciziile de investiții (a se vedea secțiunea 4.4.5). Presiunile exercitate asupra bugetului ca urmare a adoptării noii legi a pensiilor (a se vedea caseta 4.1.1) riscă, de asemenea, să tragă în jos nivelul investițiilor publice.*

Poziția externă

***Deficitul de cont curent s-a deteriorat și mai mult în 2019, pe fondul cererii interne puternice care susține importurile.** După o creștere puternică în 2018 la -4,4 % din PIB, se estimează că deficitul de cont curent a scăzut și mai mult, ajungând la -5,1 % din PIB în 2019 (graficul 1.7). Deteriorarea balanței comerciale a mărfurilor a fost principalul factor responsabil de această evoluție, deficitele comerciale în materie de bunuri intermediare și de bunuri de consum fiind cei doi factori principali. Deficitele s-au datorat creșterii importurilor, mai rapidă decât creșterea exporturilor. Încetinirea creșterii excedentului de servicii a contribuit, de asemenea, la această tendință. În ansamblu, s-au înregistrat rezultate bune la export, iar cotele de piață au crescut. La fel ca în 2018, balanța contului curent continuă să se abată de la valorile de echilibru susținute de fundamentele economiei.*

Graficul 1.7: Defalcarea contului curent și contul de capital



Sursa: Comisia Europeană

Poziția investițională internațională netă pare să intre pe o curbă descendentă după ce a cunoscut o îmbunătățire în ultimii ani. De la un minim de -68 % din PIB în 2012, poziția investițională internațională netă a ajuns la -43,7 % din PIB în 2018, scăzând apoi din nou ușor, până la -44,3 % în T3-2019, ca urmare a deteriorării balanței contului curent. Această evoluție ar putea continua în condițiile încetirii creșterii PIB-ului și se preconizează că deficitul de cont curent va crește în continuare. O balanță pozitivă a contului de capital a atenuat parțial, dar nu a contrabalansat întrutotul împrumuturile nete ale țării. Îmbunătățirea anterioară a fost determinată de o reducere semnificativă a altor investiții (împrumuturi, numerar și depozite, credite comerciale). În ultimul timp, investițiile de portofoliu au crescut, în timp ce activele de rezervă au scăzut ușor (a se vedea secțiunea 4.4.1).

Inflația și politica monetară

Inflația este în scădere, dar rămâne printre cele mai ridicate din UE. După ce atins un vârf în septembrie 2018 (4,7 %), indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC) a început să scadă, coborând ușor sub 3,9 % în 2019, dar rămânând în continuare printre cele mai ridicate din UE (graficul 1.8). Diminuarea inflației IAPC s-a datorat în mare parte scăderii prețurilor la energie, cauzată de evoluția prețurilor la petrol la nivel internațional. În pofida scăderii moderate a inflației globale, inflația de bază (excluzând energia și produsele alimentare neprelucrate) a rămas ridicată în cursul anului 2019, cu o valoare

medie de 3,8 %, susținută de creșterea puternică a salariilor. Pe termen mediu, se preconizează o scădere moderată a inflației globale la 3,4 % în 2020 și la 3,3 % în 2021, ceea ce ar permite reintrarea în valorile definite ca bandă-țintă de inflație de către Banca Națională a României (BNR) ($2,5 \% \pm 1$ punct procentual). BNR a menținut rata dobânzii de politică monetară la 2,5 % în cursul anului 2019 și la începutul anului 2020, aplicând totodată un control strict asupra lichidităților de pe piața monetară pentru a contracara presiunile inflaționiste.

Graficul 1.8: Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC):



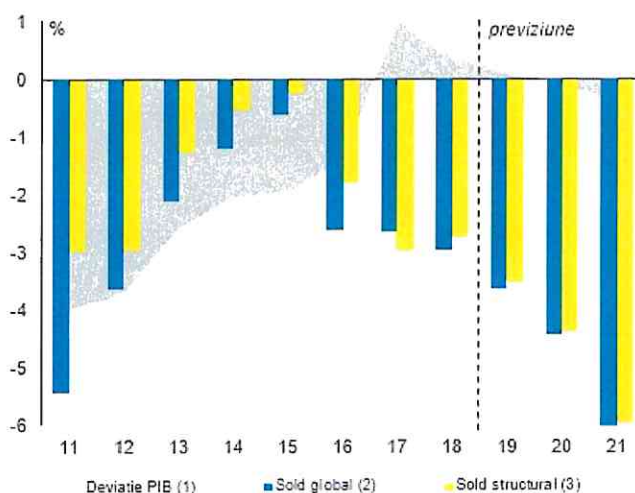
- (1) IAPC la impozite constante presupune reflectarea integrală a modificărilor TVA-ului în prețurile de consum.
- (2) Țintele de inflație exprimate ca variație anuală a IPC și stabilite ca valori mediane într-o bandă-țintă de ± 1 punct procentual.

Sursa: Comisia Europeană, Banca Națională a României

Finanțele publice

Deficitul public a crescut considerabil, ca urmare a nivelului mai ridicat al cheltuielilor curente. Se estimează că deficitul global a crescut de la 2,9 % în 2018 la 3,6 % din PIB în 2019, în principal din cauza cheltuielilor salariale din sectorul public. Se preconizează că deficitul global va continua să crească, ajungând la 4,4 % din PIB în 2020 și la 6,1 % din PIB în 2021, ca urmare a dispozițiilor adoptate în vara anului 2019 ce prevăd o majorare semnificativă a nivelului pensiilor pentru limită de vârstă (a se vedea caseta 4.1.1). Se estimează că deficitul structural va crește în 2021 până la aproape 6 % din PIB-ul potențial (graficul 1.9).

Graficul 1.9: Soldul bugetului general și deviația PIB-ului

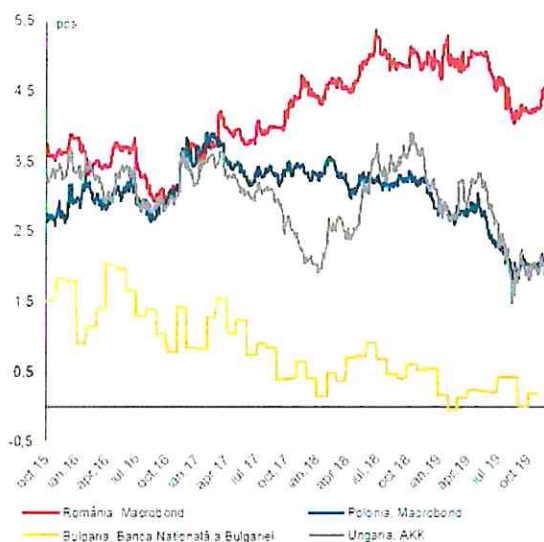


(1) % din PIB-ul potențial
(2) % din PIB-ul potențial
(3) % din PIB-ul potențial

Sursa: Eurostat, previziunile economice ale Comisiei Europene din toamna anului 2019

Se estimează că datoria publică va crește. Se preconizează că datoria publică va crește, pe fondul accentuării deficitului public, de la 35 % din PIB în 2018 la 40,6 % din PIB în 2021. În ipoteza menținerii politicilor actuale, se estimează că datoria publică va ajunge la peste 90 % din PIB până în 2030. Costul financiar al datoriei publice este cu mult peste cel al țărilor cu caracteristici similare (graficul 1.10). Piețele financiare percep riscul suveran ca situându-se la limita inferioară a categoriei „investment grade”, datoria suverană obținând ratingul „BBB-” sau un rating echivalent din partea principalelor trei agenții de rating. La 10 decembrie 2019, S&P Global Ratings și-a revizuit percepția asupra României, considerând că, dată fiind orientarea bugetară a țării, perspectivele acesteia nu mai sunt stabile, ci negative (secțiunea 4.1.4).

Graficul 1.10: *Randamentul obligațiunilor de stat la 10 ani: România și țările cu caracteristici similare*



Sursa: Comisia Europeană

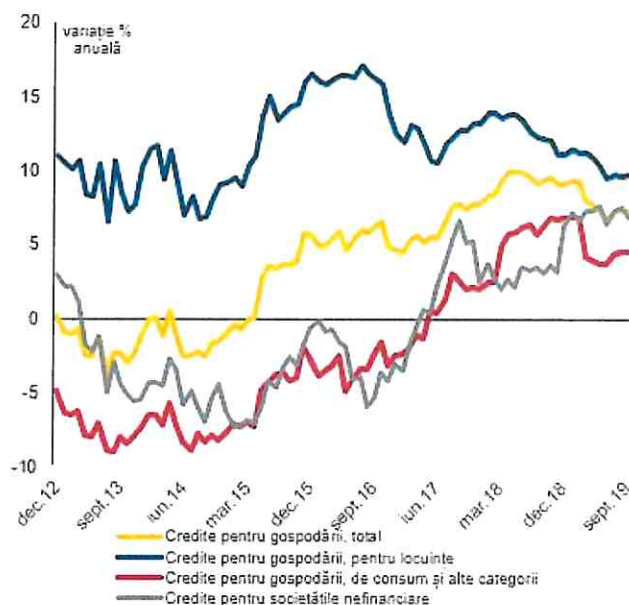
Sectorul financiar

Capitalizarea sectorului bancar este superioară mediei UE, dar persistă unele vulnerabilități. Cu toate că nivelul de capitalizare și finanțare a sectorului bancar a rămas solid, odată cu creșterea creditelor neperformante noi (NPL) au reapărut unele semne de deteriorare a activelor, în ciuda faptului că ponderea brută a creditelor neperformante la nivel de sistem a scăzut și mai mult. Există în continuare o legătură puternică între bănci și entitățile suverane, în condițiile în care deținerile de obligațiuni de stat reprezintă aproape 18 % din totalul activelor din sectorul bancar, cu o preferință marcată către activele naționale, în comparație cu o medie de 3,2 % pentru băncile din zona euro. În 2018, nivelul de intermediere financiară a fost de 25,6 % din PIB, sub media UE, fiind limitat de modificările legislative și de deficiențele din sectorul corporativ.

Volumul total al creditelor a continuat să crească în 2019, chiar dacă într-un ritm mai lent. Activitatea de creditare a crescut mai puternic începând cu sfârșitul anului 2017, când creșterea economică a atins un vârf în România. Din punctul de vedere al structurii creditelor, în 2019 aproximativ 75 % din credite au fost acordate sectorului privat național și aproximativ 20 % au fost împrumuturi acordate nerezidenților. Un procent în scădere din totalul creditelor, respectiv 2,8 %, a fost direcționat către sectorul public. În ceea ce privește structura creditelor private, cea mai mare parte a creditelor acordate de bănci au continuat să fie date gospodăriilor, în ciuda unei ușoare regresii a ponderii lor în 2019 (graficul 1.11). Creditele acordate societăților nefinanciare au rămas, în linii mari,

stabile, după ce au cunoscut un ritm mai alert de creștere la sfârșitul anului 2018 și la începutul anului 2019.

Graficul 1.11: *Credite acordate gospodăriilor și societăților nefinanciare*



Sursa: Banca Națională a României

Volumul creditelor private a rămas relativ constant în 2019, cele mai bune rezultate în materie de creștere înregistrând însă creditele în valute străine. Ponderea în totalul creditelor a tuturor tipurilor de împrumuturi în valută a rămas, în linii mari, neschimbată în 2019 față de anii precedenți. Cu toate acestea, sectorul privat pare să ceară mai puține împrumuturi denominate în moneda națională, în schimb împrumuturile în monede străine, în principal în euro, au cunoscut un avânt puternic în 2019, în special în cazul societăților nefinanciare. Volumul împrumuturilor în monede străine acordate societăților a crescut la începutul anului 2019 pentru prima oară din 2016 (BNR, 2019).

În ultimii 10 ani, în ceea ce privește distribuția creditelor acordate gospodăriilor, raportul dintre creditele pentru locuințe și creditele de consum s-a inversat. În 2009, doar 23 % din aceste credite erau pentru locuințe. Începând cu 2016, creditele acordate gospodăriilor pentru locuințe au depășit ca pondere creditele de consum. În 2019 această tendință a continuat, încurajată de creșterile venitului net și de măsurile de sprijin public pentru creditele ipotecare cum ar fi programul „Prima casă”.



Piața locuințelor

Construcțiile de locuințe au cunoscut o creștere puternică, în timp ce prețurile la locuințe au rămas relativ stabile. În T3-2019, activitatea de construcție de locuințe a cunoscut o expansiune de 33,1 % ca valoare anuală, în contrast izbitor cu declinul cunoscut de sector în 2018. Dezvoltarea sectorului a fost favorizată de creșterea veniturilor gospodăriilor și de reducerea cotei de TVA la 5 % la cumpărarea unei a doua case. Se previzionează că această tendință de creștere a sectorului va continua și în 2020, așa cum o indică intențiile consumatorilor. După înregistrarea unor rate importante de creștere în prima jumătate a anului 2018, prețurile la case au stagnat în a doua jumătate a anului. Prețurile au început să crească din nou în prima jumătate a anului 2019.



Tabelul 1.1: Principali indicatori economici și financiari

	2004-2007	2008-2012	2013-2016	2017	2018	previziuni	
						2019	2020
PIB-ul real (variație anuală)	7,6	0,7	3,9	7,1	4,4	3,9	3,8
Creșterea potențială (variație anuală)	6,1	2,5	3,3	4,5	4,6	4,4	3,8
Consumul privat (variație anuală)	12,8	0,0	4,6	10,0	7,3	.	.
Consumul public (variație anuală)	1,9	1,2	0,6	4,2	2,1	.	.
Formarea brută de capital fix (variație anuală)	23,6	-3,7	1,1	3,6	-1,2	.	.
Exporturi de bunuri și servicii (variație anuală)	13,9	7,0	12,0	7,6	6,2	.	.
Importuri de bunuri și servicii (variație anuală)	27,9	1,4	10,5	10,8	9,1	.	.
Contribuția la creșterea PIB-ului:							
Cerere internă (variație anuală)	15,2	-1,1	3,2	7,7	4,7	.	.
Stocuri (variație anuală)	-1,4	0,0	0,3	0,8	1,2	.	.
Exporturi nete (variație anuală)	-6,4	1,3	0,4	-1,4	-1,4	.	.
Contribuția la creșterea potențială a PIB-ului:							
Forța de muncă totală (ore) (variație anuală)	-0,7	-1,2	-0,4	0,3	0,2	0,1	-0,1
Acumularea de capital (variație anuală)	2,1	2,3	1,0	0,6	1,1	1,3	1,3
Productivitatea totală a factorilor (variație anuală)	4,7	1,4	2,6	3,6	3,2	2,9	2,7
Deviația PIB	4,6	-1,0	-2,0	1,0	0,4	0,1	-0,1
Rata șomajului	7,2	6,6	6,7	4,9	4,2	3,9	4,2
Deflatorul PIB (variație anuală)	13,4	6,2	2,5	4,7	6,3	7,3	4,5
Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC, variație anuală)	8,1	5,7	0,8	1,1	4,1	3,9	3,4
Remunerația nominală per salariat (variație anuală)	15,8	8,0	6,9	14,8	13,4	13,0	9,2
Productivitatea muncii (reală, per salariat, variație anuală)	7,8	2,5	4,5	4,6	4,2	.	.
Costul unitar al muncii (CUM, întreaga economie, variație anuală)	7,4	5,3	2,2	9,8	8,8	8,8	5,6
Costul unitar real al muncii (variație anuală)	-5,3	-0,9	-0,3	4,9	2,4	1,4	1,0
Rata reală efectivă de schimb (CUM, variație anuală)	9,1	-3,0	1,2	7,9	5,9	3,5	2,4
Rata reală efectivă de schimb (IAPC, variație anuală)	8,5	-2,9	0,3	-1,7	2,3	-0,2	0,6
Rata netă de economisire a gospodăriilor (economii nete ca procent din venitul net disponibil)	-23,2	-21,1	-19,4	-15,4	-8,9	.	.
Fluxul de credite private, consolidat (% din PIB)	14,0	3,0	-0,8	1,7	1,9	.	.
Datoria sectorului privat, consolidată (% din PIB)	43,7	70,6	60,1	50,9	47,4	.	.
din care datoria gospodăriilor, consolidată (% din PIB)	12,0	21,4	17,8	16,1	15,8	.	.
din care datoria societăților nefinanciare, consolidată (% din PIB)	31,8	49,3	42,3	34,8	31,6	.	.
Datoria neperformantă brută (% din instrumentele totale de datorie și totalul creditelor și creanțelor) (2)	1,4	.	13,0	5,1	4,1	.	.
Societăți, capacitatea netă de finanțare (+) sau necesarul net de	-2,4	8,7	12,1	12,2	6,7	6,7	6,9
Societăți, excedentul de exploatare brut (% din PIB)	26,6	31,7	31,6	30,5	28,0	28,1	27,8
Gospodării, capacitatea netă de finanțare (+) sau necesarul net de	-5,6	-7,9	-9,1	-11,3	-6,9	-6,8	-6,4
Indicele corectat al prețului locuințelor (variație anuală)	.	.	0,7	3,3	1,3	.	.
Investiții privind construcția de locuințe (% din PIB)	2,0	2,9	2,5	2,7	2,0	.	.
Balanța contului curent (% din PIB), balanța de plăți	-10,3	-6,2	-0,7	-2,8	-4,4	-5,3	-5,5
Balanța comercială (% din PIB), balanța de plăți	-11,4	-7,4	-0,6	-2,1	-3,1	.	.
Raportul de schimb pentru bunuri și servicii (variație anuală)	7,5	1,0	1,3	0,1	0,8	0,9	0,4
Balanța contului de capital (% din PIB)	0,5	0,6	2,4	1,2	1,2	.	.
Poziția investițională internațională netă (% din PIB)	-37,4	-61,7	-56,0	-47,4	-43,7	.	.
NENDI – PIIN fără instrumentele care nu prezintă risc de neplată (%)	-5,0	-22,2	-13,6	-5,5	-3,9	.	.
Datoriile PII fără instrumentele care nu prezintă risc de neplată (%)	36,1	57,7	47,7	37,4	34,1	.	.
Rezultatele la export vs. țările avansate (variație % în cursul a 5 ani)	84,0	69,7	24,1	34,5	21,6	.	.
Cota de piață a exporturilor, bunuri și servicii (variație anuală)	13,9	2,3	7,7	3,0	4,0	2,5	0,5
Fluxuri de ISD nete (% din PIB)	.	-2,8	.	-2,6	-2,4	.	.
Soldul bugetului general (% din PIB)	-1,7	-6,1	-1,6	-2,6	-3,0	-3,6	-4,4
Soldul structural (% din PIB)	.	.	-1,0	-3,0	-2,7	-3,5	-4,4
Datoria publică brută (% din PIB)	14,8	26,9	38,0	35,1	35,0	35,5	37,2
Ponderea impozitelor în PIB (%) (3)	28,8	27,3	27,3	25,8	27,1	27,3	27,5
Cota de impozitare pentru o persoană care câștigă salariul mediu	.	28,5	25,5	25,6	36,9	.	.
Cota de impozitare pentru o persoană care câștigă 50 % din salariul mediu (%) (4)	.	25,4	22,7	22,5	34,6	.	.

(1) Poziția investițională internațională netă (PIIN), exceptând investițiile directe și acțiunile din portofoliu.

(2) Grupurile bancare naționale și băncile independente, filialele și sucursalele din UE și din afara UE aflate sub control străin.

(3) Indicatorul privind ponderea taxelor și a impozitelor în PIB include contribuțiile sociale imputate angajatorilor și, așadar, este diferit de indicatorul analog utilizat în secțiunea privind taxele și impozitele.

(4) Definit ca impozitul pe venit asupra veniturilor salariale brute, la care se adaugă contribuțiile la asigurările sociale ale angajatului, din care se scad beneficiile de asistență socială universale în numerar, exprimat ca procent din veniturile salariale brute.

Sursa: Eurostat și BCE la 4.2.2020, cu condiția disponibilității datelor; Comisia Europeană pentru cifrele din previziuni (pentru PIB-ul real și IAPC

- previziunile din iarna anului 2020, în rest - previziunile din toamna anului 2019)

SURSA: <https://ec.europa.eu/info> - „Raportul de țară din 2019 privind România”

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

Imobilul evaluat sunt de tip **teren intravilan**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone centrală** de tip industrial, zona este puțin populată având un grad de construire sub 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **140 – 190 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chirii anuală: **3 – 6 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

În *Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP)*, **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de **”cea mai bună utilizare”** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

CMBU: rezidențială

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

4.2. Valoarea terenului***Metoda comparațiilor directe.***

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone rurale similare ale județului Brăila.

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 1.

4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață

Conform prevederilor legale " *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente* ".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2019- 2020

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Venit - an_i}{(1 + k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece perioada de recuperare este mai mare de 10 ani.

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul dreptului de suprafață.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{chiria anuală}$$

Pentru determinarea chiriei anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

*Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 2**.*

4.4. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională nr. 1441-62/17.01.2018 Allianz Tiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

8100 lei echivalent a 1670 euro (260,69 lei/mp echivalent a 53,87 euro/mp)

Nu se aplică altă metodă conform GEV 630 art 37 și 104.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății **teren din Brăila, Calea Galați nr. 40, Lot 2/2/2, CF 94332 (31 mp), jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat**, este de:

8100 lei echivalent a 1670 euro (260,69 lei/mp echivalent a 53,87 euro/mp)

Suprafața este de 31 mp

Valoarea estimată a pretului anual al dreptului de suprafață este de:

451 lei echivalent a 93,2 euro (14,56 lei/mp echivalent a 3,01 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului lunar al dreptului de suprafață este de:

37,6 lei echivalent a 7,8 euro (1,21 lei/mp echivalent a 0,25 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Data: 26.08.2020

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

