

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRĂILA**  
**MUNICIPIUL BRĂILA**  
**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA**  
**HOTARAREA NR. 661**  
**din 26.11.2020**

**Privind:** Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 63,00 mp indiviz din suprafața de 403,00 mp, situat în Brăila, str. lezerului nr. 90 lot 2, NCP 95241, solicitantului [REDACTAT], teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestuia.

**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. 27031/13.10.2020;

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. 533/30.09.2019, anexa 1.123, poziția 6;

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;

**HOTARASTE:**

**Art.1** Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 63,00 mp indiviz din suprafața de 403,00 mp, solicitantului [REDACTAT] teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acestuia.

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

**Art.3** Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **2,40 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 suprafață 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** Beneficiarul dreptului de suprafață are 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 suprafață.

**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, Licității și Parteneriat Public Privat, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
VIRGINIA – LOREDANA BADIU**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,**

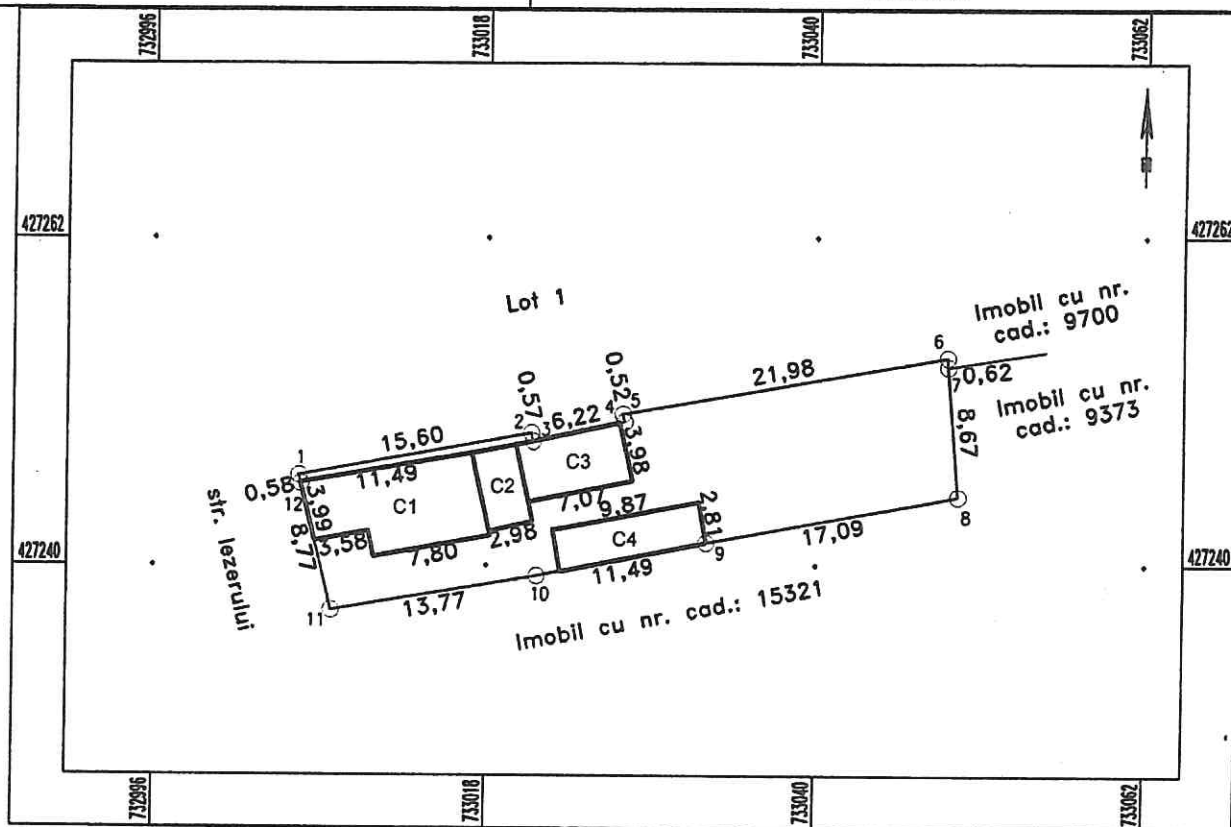
**ION DRĂGAN**

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

ANEXA NR. 1  
LA HCLM NR. 66/1  
12.11.2020  
27/531

|                        |                                             |                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Nr. Cadastral<br>95241 | Suprafata masurata a imobilului (mp)<br>403 | Adresa imobilului<br>Intravilan Braila, str. Iezerului, nr. 90, Lot 2 |
| Cartea Funciara        |                                             | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)<br>BRAILA                    |



| A. Date referitoare la teren |                        |                |                                                                                                                                                   |
|------------------------------|------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. parcela                  | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentii                                                                                                                                            |
| 1                            | Cc                     | 403            | Intre punctele: 1-2-3-4-5-6 nematerializat, 6-7-8 gard plasa, 8-9 gard plasa, 9-10 constructii, 10-11 gard plasa, 11-12-1 gard plasa+constructii. |
| TOTAL                        |                        | 403 mp         |                                                                                                                                                   |

| B. Date referitoare la constructii |                      |                                  |                                                              |
|------------------------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Cod Constr.                        | Cod grupa destinatie | Suprafata construita la sol (mp) | Mentii                                                       |
| C1(fost C5)                        | CL                   | 60                               | Locuinta cu suprafata desfasurata de 60 mp. 1 nivel- parter, |
| C2(fost C6)                        | CA                   | 16                               | Anexa cu suprafata desfasurata de 16 mp. 1 nivel- parter,    |
| C3(fost C7)                        | CA                   | 28                               | Anexa cu suprafata desfasurata de 28 mp. 1 nivel- parter,    |
| C4(fost C8)                        | CA                   | 28                               | Anexa cu suprafata desfasurata de 28 mp. 1 nivel- parter,    |
| TOTAL                              |                      | 132 mp                           |                                                              |

Suprafata totala masurata a imobilului = 403 mp

|                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Executant: P.F.A SANDULESCU VASILE</b></p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data: 04.03.2020</p> | <p><b>Inspector</b></p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Stampila B.C.P.I.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



ANEXA NR.2  
LA HCMV NR. 661 / 26.11.2020

# RAPORT DE EVALUARE

NR. 2009021/02.09.2020

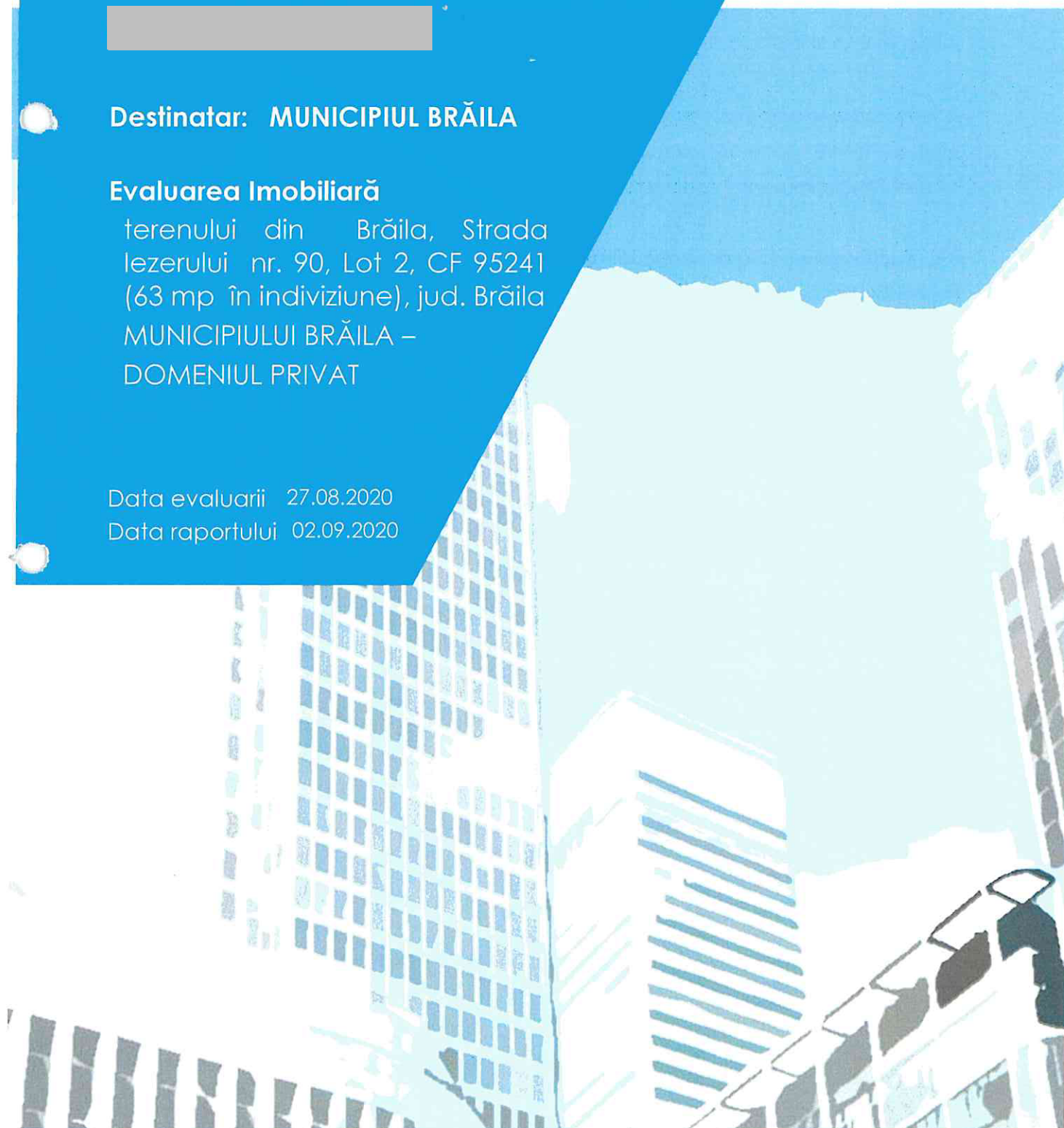
**Destinatar: MUNICIPIUL BRĂILA**

## Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, Strada  
lezerului nr. 90, Lot 2, CF 95241  
(63 mp în indiviziune), jud. Brăila  
MUNICIPIULUI BRĂILA –  
DOMENIUL PRIVAT

Data evaluării 27.08.2020

Data raportului 02.09.2020





### **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 părtinitori 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 Alina Maria.

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

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Declarație de conformitate .....                                     | 2  |
| 1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII.....                               | 5  |
| 2. CONSIDERATII GENERALE .....                                       | 6  |
| 2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării .....                  | 6  |
| 2.2. Prezentarea echipei de evaluare .....                           | 6  |
| 2.3. Beneficiar.....                                                 | 6  |
| 2.4. Data estimării valorii .....                                    | 6  |
| 2.5. Inspecția proprietății .....                                    | 6  |
| 2.6. Ipoteze și condiții limitative.....                             | 6  |
| 2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....                   | 8  |
| 2.8. Declararea conformității cu SEV.....                            | 9  |
| 2.9. Materialele și sursele de informații utilizate.....             | 9  |
| 2.10. Drepturile de proprietate evaluate .....                       | 10 |
| 2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți ..... | 11 |
| 3. PREZENTAREA DATELOR.....                                          | 13 |
| 3.1. Procedura de evaluare (Etapele parcurse).....                   | 13 |
| 3.2. Identificarea activelor.....                                    | 13 |
| 3.3. Descrierea zonei de amplasare.....                              | 14 |
| 3.4. Descrierea amplasamentului.....                                 | 15 |
| 3.5. Descrierea construcției .....                                   | 15 |
| 3.6. Studiul pieței .....                                            | 15 |
| 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....                                 | 40 |
| 4.1. Cea mai bună utilizare .....                                    | 40 |
| 4.2. Valoarea terenului.....                                         | 42 |
| 4.4. Calificarea evaluatorilor.....                                  | 44 |
| 4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii) .....         | 45 |
| 5. CONCLUZII .....                                                   | 46 |



|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| 5.1. Alegerea valorii finale .....           | 46 |
| 6. ANEXE .....                               | 47 |
| 6.1. Definiții și termeni ai evaluării ..... | 47 |
| 6.2. Calculele evaluării.....                | 50 |
| 6.3. Acte evaluării.....                     | 53 |
| 6.4. Informații de piață.....                | 57 |
| 6.5. Amplasament .....                       | 60 |
| 6.6. Foto .....                              | 61 |



## 1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII

*Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din Brăila, Strada lezerului nr. 90, Lot 2, CF 95241 (63 mp în indiviziune), jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.*

**Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

Data evaluării: 27.08.2020

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,8404 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

**2800 lei echivalent a 570 euro (43,52 lei/mp echivalent a 8,99 euro/mp)**

**Suprafața este de 63 mp**

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

**151 lei echivalent a 31,2 euro (2,4 lei/mp echivalent a 0,5 euro/mp).**

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

**12,6 lei echivalent a 2,6 euro (0,2 lei/mp echivalent a 0,041 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 superficiarului”**

**Expert Evaluator**

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

**jr. Alina Maria Androniu**





## 2. CONSIDERATII GENERALE

### 2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Brăila, Strada Iezerului nr. 90, Lot 2, CF 95241 (63 mp în indiviziune), 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 Alina Maria, expert evaluator de proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimăția nr. 10184.

### 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 27.08.2020.

Data elaborării raportului este 02.09.2020.

### 2.5. Inspectia proprietății

Inspectia proprietatii s-a făcut în data de **27.08.2020**

### 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 și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:



### ***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;

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil. Pentru evaluare, bunurile s-au considerat libere de sarcini, proprietarul urmând a prezenta finanțatorului documente justificative, conform cerințelor metodologice



ale acestuia. În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii echipamentului supus evaluării și nu a fost omis în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză.

#### **Condiții 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 suprafațarului Suprafața- (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. Declarația de conformitate 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 – Mașini, 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;

- o 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 si instalatii (IVS 220)
- o Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
    - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
    - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
    - GME 620 - 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 95241 Brăila nr. cerere 43833/22.07.2020.**

#### **Construcțiile sunt proprietatea lui FAMINI MIHAI**

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 (Etapale parcurse)

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

Etapale 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 activelor

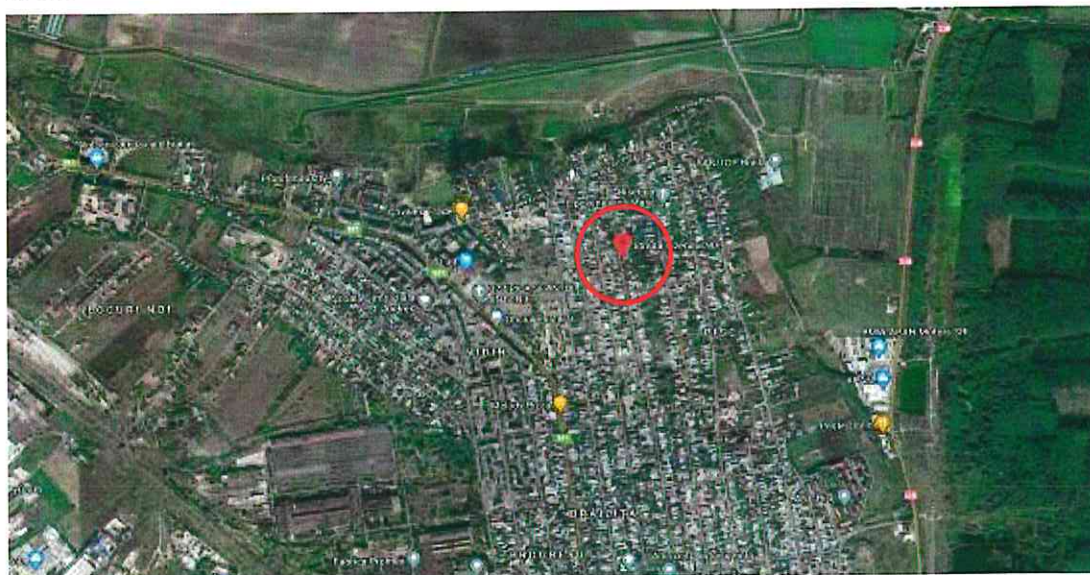
Imobilul se află în Brăila, Strada lezerului nr. 90, Lot 2, CF 95241 (63 mp în indiviziune), jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat.

Zona este **periferică**.

Teren cu suprafața totală de 63,00 mp, din totalul de 403 mp.

Inspecția s-a făcut în data de 27.08.2020.

Localizare:



### 3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este **periferică a oraşului Brăila**.

Artere importante de circulaţie în apropiere:

- Auto – Calea Galaţi;
- Calitatea reţelelor de transport: asfalt si pietris

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidenţiale si comerciale
- În zonă se află
  - proprietăţi rezidenţiale
  - Reţea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
  - Unităţi comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
  - Unităţi de învăţământ (mediu)
  - Unităţi medicale
  - Instituţii de cult
  - Cu sedii de bănci

Utilităţi edilitare

- Reţea urbana de energie electrică
- Reţea urbană de apă
- Reţea urbană de termoficare



- Rețea urbană de gaze
- Rețea urbană de canalizare
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

**Concluzie:**

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

### 3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren cu suprafața indiviză de 63 mp din totalul de 403 mp..

Pe teren există construcții.

Are formă poligonală.

Accesul se face din drum public

Terenul este împrejmuit.

Utilități: are acces direct la utilități.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale

### 3.5. Descrierea construcției

Solicitantul este proprietarul corpului C1-Locuință cu suprafața de 60 mp, corpului C2- Anexă cu suprafața de 16 mp, corpului C3- Anexă cu suprafața de 28 mp și corpului C4-Anexă cu suprafața de 28 mp.

### 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.

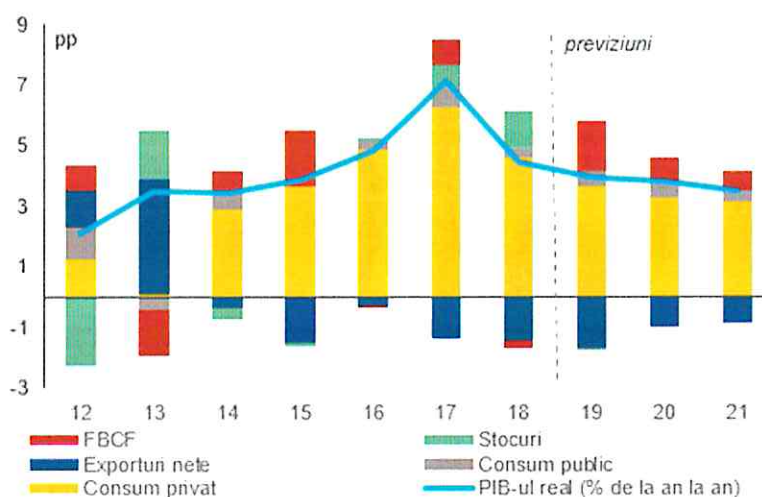
Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

## **Aspecte economice**

### **Creșterea PIB-ului 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



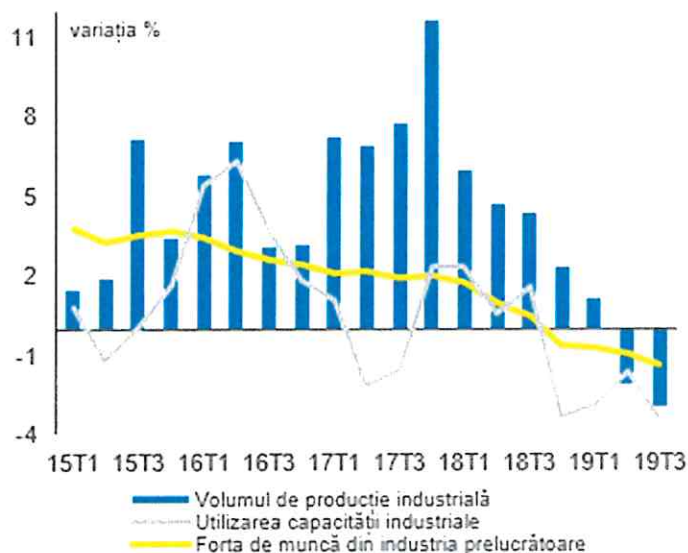
2019-2021: Previziunile din iarna anului 2020 privind creșterea PIB-ului real sau previziunile din toamna anului 2019

**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).

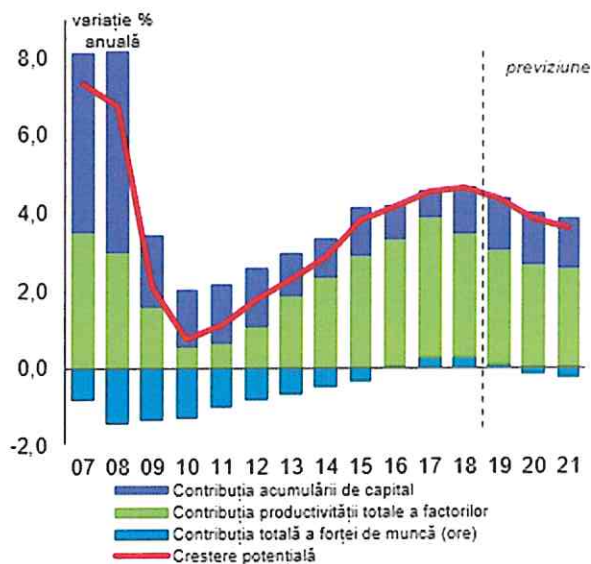
Graficul 1.2: **Producția industrială**



**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**



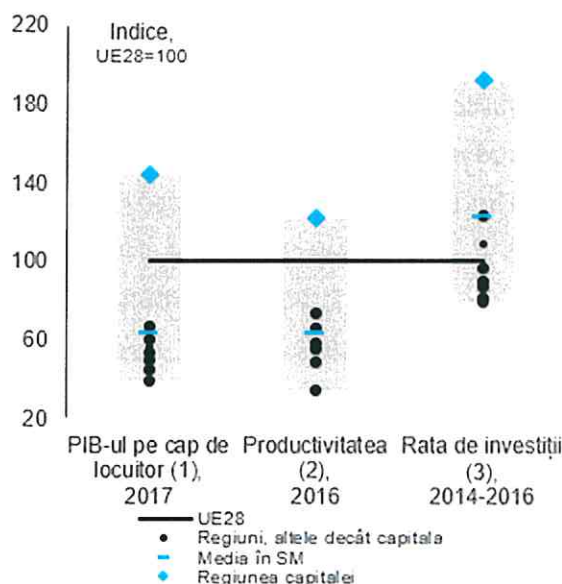
**Sursa:** Comisia Europeană

### 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

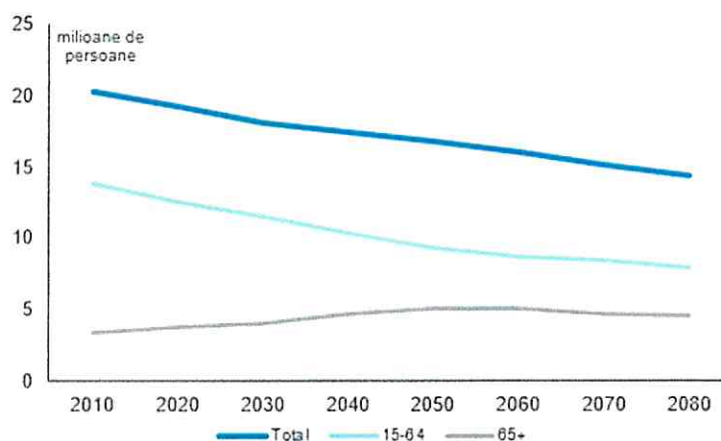
**Nivelul investițiilor diferă foarte mult.** Regiunile mai puțin dezvoltate au nevoie de un nivel ridicat de investiții publice și private pentru a recupera decalajul față de regiunile mai dezvoltate. În perioada 2014-2016, investițiile în regiunea București, măsurate ca formare brută de capital fix 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



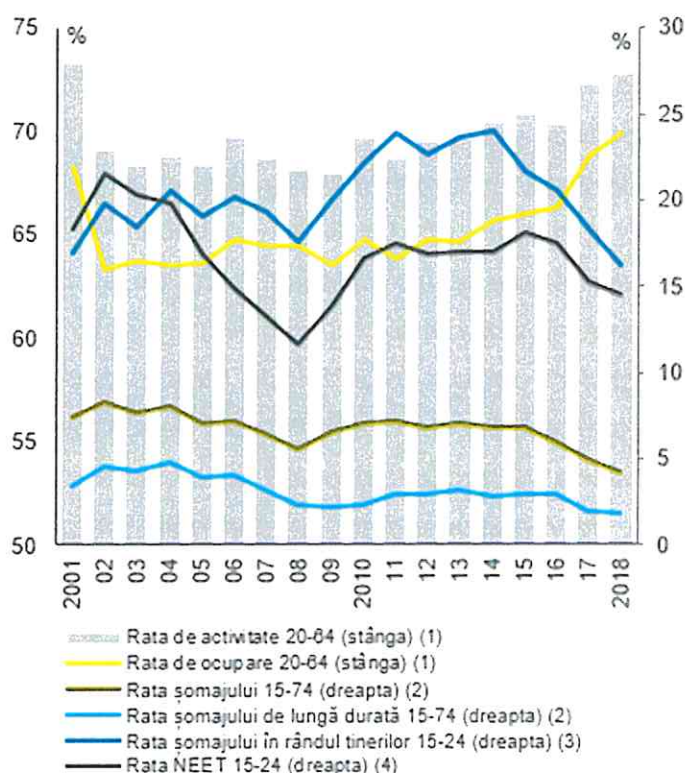
**Sursa:** Comisia Europeană

## 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, mărinđ 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

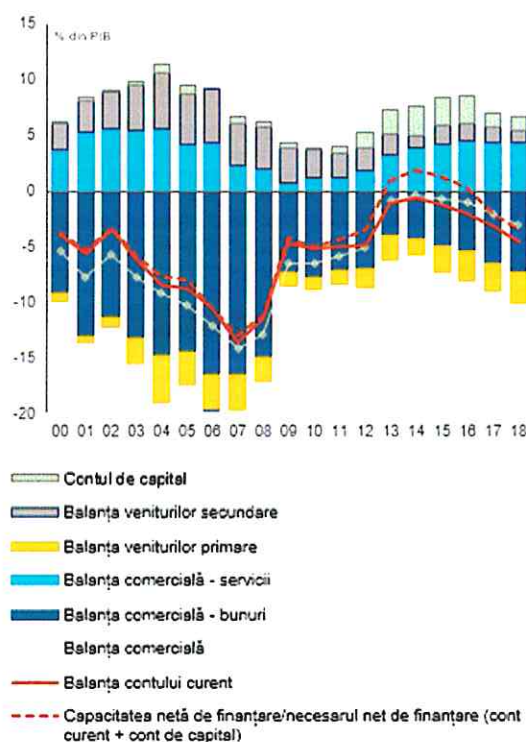
**După rezultatele modeste înregistrate în 2018, volumul investițiilor totale și-a revenit în 2019, crescând cu peste 18 % în primele trei trimestre ale anului.** În 2018, investițiile totale au reprezentat 21,0 % din PIB, depășind media UE, de 20,3 %, și a țărilor învecinate, de 20,9 %. Investițiile 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

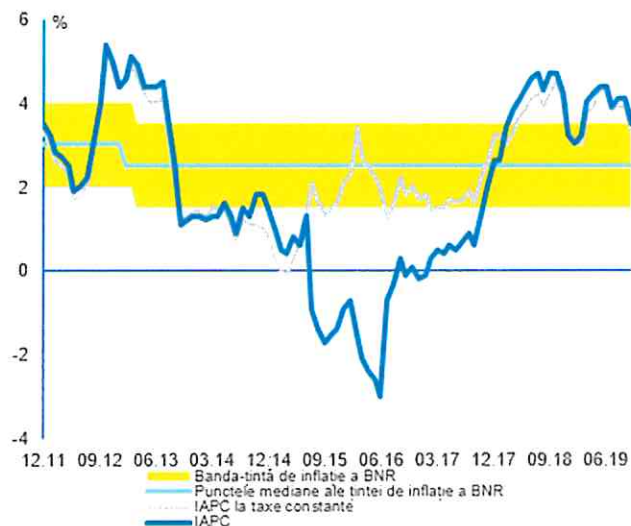
**Poziția investițională internațională netă pare să intre pe o curbă descendentă după ce a cunoscut o îmbunătățire în ultimii ani.** De la un minim de -68 % din PIB în 2012, poziția investițională internațională netă a ajuns la -43,7 % din PIB în 2018, scăzând apoi din nou ușor, până la -44,3 % în T3-2019, 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 întru totul 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.

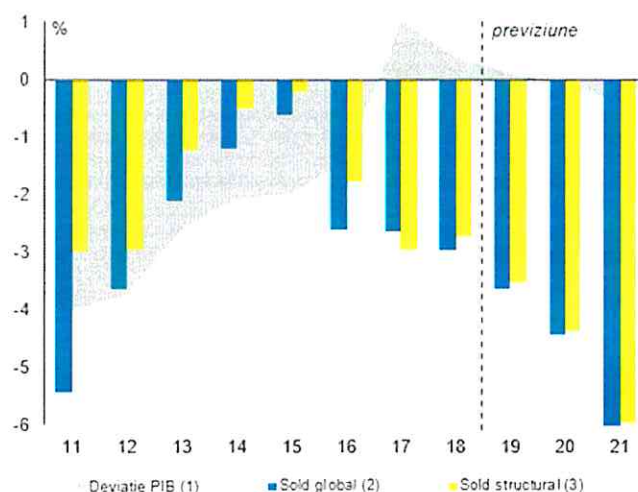
(2) Țintele de inflație exprimate ca variație anuală a IPC și stabilite ca valori mediane într-o bandă-țintă de +/- 1 punct procentual.

**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

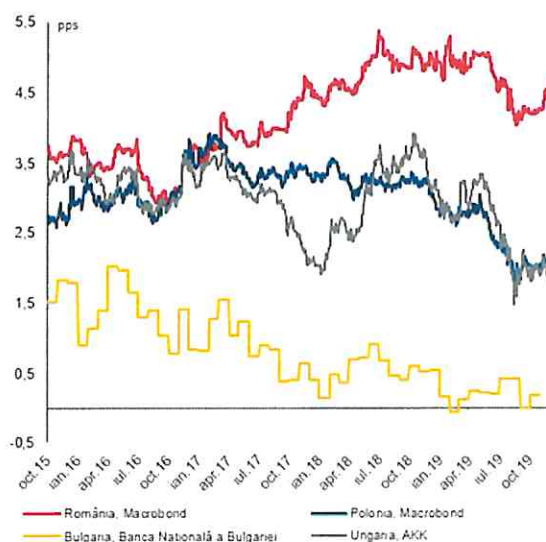
(2) % din PIB

(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

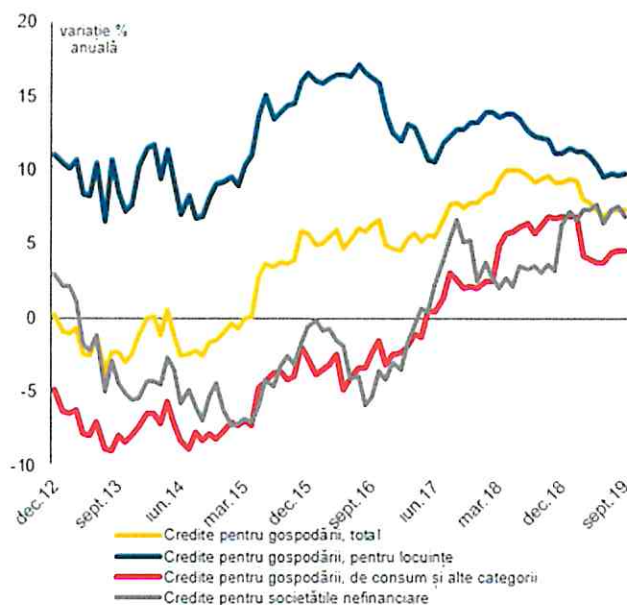
### Sectorul financiar

**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 veniturii nete 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: Principalii indicatori economici și financiari

|                                                                                                             | 2004-2007 | 2008-2012 | 2013-2016 | 2017  | 2018  | previziune |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------|-------|------------|------|------|
|                                                                                                             |           |           |           |       |       | 2019       | 2020 | 2021 |
| PIB-ul real (variație anuală)                                                                               | 7,6       | 0,7       | 3,9       | 7,1   | 4,4   | 3,9        | 3,8  | 3,5  |
| Creșterea potențială (variație anuală)                                                                      | 6,1       | 2,5       | 3,3       | 4,5   | 4,6   | 4,4        | 3,8  | 3,6  |
| 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 | -0,2 |
| Acumularea de capital (variație anuală)                                                                     | 2,1       | 2,3       | 1,0       | 0,6   | 1,1   | 1,3        | 1,3  | 1,3  |
| Productivitatea totală a factorilor (variație anuală)                                                       | 4,7       | 1,4       | 2,6       | 3,6   | 3,2   | 2,9        | 2,7  | 2,6  |
| Deviația PIB                                                                                                | 4,6       | -1,0      | -2,0      | 1,0   | 0,4   | 0,1        | -0,1 | -0,4 |
| Rata șomajului                                                                                              | 7,2       | 6,6       | 6,7       | 4,9   | 4,2   | 3,9        | 4,2  | 4,3  |
| Deflatorul PIB (variație anuală)                                                                            | 13,4      | 6,2       | 2,5       | 4,7   | 6,3   | 7,3        | 4,5  | 4,4  |
| Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC, variație anuală)                                          | 8,1       | 5,7       | 0,8       | 1,1   | 4,1   | 3,9        | 3,4  | 3,3  |
| Remunerația nominală per salariat (variație anuală)                                                         | 15,8      | 8,0       | 6,9       | 14,8  | 13,4  | 13,0       | 9,2  | 7,1  |
| 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  | 3,8  |
| Costul unitar real al muncii (variație anuală)                                                              | -5,3      | -0,9      | -0,3      | 4,9   | 2,4   | 1,4        | 1,0  | -0,5 |
| Rata reală efectivă de schimb (CUM, variație anuală)                                                        | 9,1       | -3,0      | 1,2       | 7,9   | 5,9   | 3,5        | 2,4  | 1,8  |
| Rata reală efectivă de schimb (IAPC, variație anuală)                                                       | 8,5       | -2,9      | 0,3       | -1,7  | 2,3   | -0,2       | 0,6  | 1,3  |
| 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  | 7,6  |
| Societăți, excedentul de exploatare brut (% din PIB)                                                        | 26,6      | 31,7      | 31,6      | 30,5  | 28,0  | 28,1       | 27,8 | 28,1 |
| Gospodării, capacitatea netă de finanțare (+) sau necesarul net de                                          | -5,6      | -7,9      | -9,1      | -11,3 | -6,9  | -6,8       | -6,4 | -5,4 |
| 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 | -5,6 |
| 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  | 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  | 0,0  |
| 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 | -6,1 |
| Soldul structural (% din PIB)                                                                               | .         | .         | -1,0      | -3,0  | -2,7  | -3,5       | -4,4 | -5,9 |
| Datoria publică brută (% din PIB)                                                                           | 14,8      | 26,9      | 38,0      | 35,1  | 35,0  | 35,5       | 37,2 | 40,6 |
| Ponderele impozitelor în PIB (%) (3)                                                                        | 28,8      | 27,3      | 27,3      | 25,8  | 27,1  | 27,3       | 27,5 | 27,6 |
| Cota de impozitare pentru o persoană care câștigă salariu 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 portofolii.

(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 universală în numerar, exprimate 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”

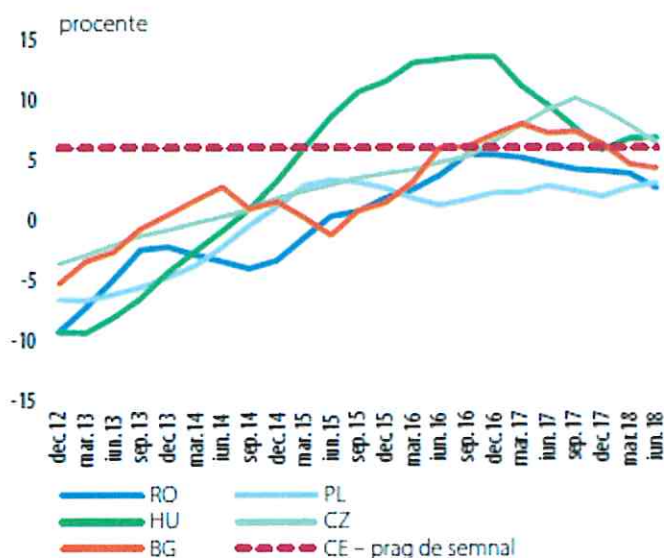
## Sectorul imobiliar

### Riscurile generate de sectorul imobiliar rezidențial și de creditarea imobiliară a populației

Expunerea sectorului bancar față de piața imobiliară rezidențială se menține ridicată, reprezentând aproximativ 70 la sută din creditul total acordat populației (86 miliarde lei), în creștere cu 7 la sută comparativ cu valoarea înregistrată în aceeași perioadă a anului anterior. În structură, creditul ipotecar a avansat într-un ritm alert, pe fondul majorării valorii mediane a unui împrumut și a numărului de credite acordate.

Volumul creditelor accesate prin programul „Prima casă” își menține dimensiunea sistemică atât din punct de vedere al stocului de împrumuturi (33,7 miliarde lei la septembrie 2018), cât și în ceea ce privește fluxul de împrumuturi noi (circa 35 la sută din creditele ipotecare acordate populației în perioada septembrie 2017 – septembrie 2018). Pentru perioada următoare, există semnale de temperare a creditării prin acest program în contextul strategiei guvernamentale de reducere graduală a garanțiilor acordate (în anii 2019 și 2020 sunt alocate plafoane în valoare de 2 miliarde lei pentru fiecare an, iar în anul 2021 plafonul se reduce la 1,5 miliarde lei).

Grafic 2.25. Evoluția anuală reală a prețului imobilelor rezidențiale



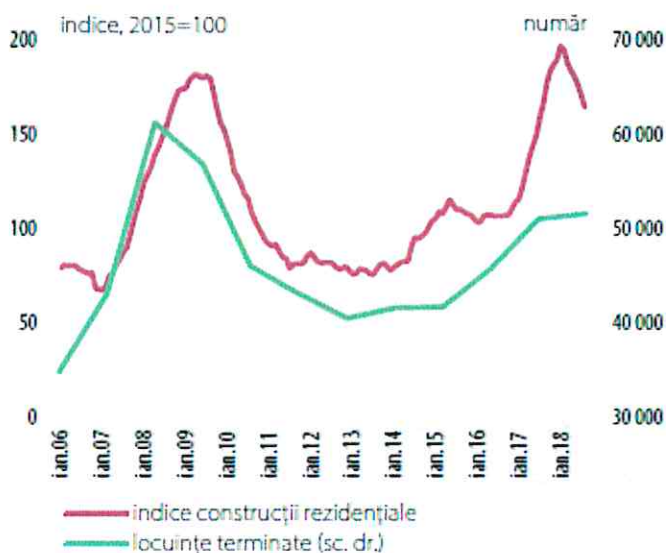
Sursa: Eurostat, calcule BNR

Prețul proprietăților rezidențiale și-a continuat dinamica pozitivă în prima jumătate a anului 2018, însă cu un ritm de creștere considerabil diminuat la nivel

național (2,7 la sută creștere medie anuală în termeni reali la iunie 2018, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Aceeași evoluție se remarcă și pentru București, creșterea susținută începută din anul 2015 temperându-se în prima jumătate a anului 2018 (3,4 la sută). Analiza la nivel de județ pune în evidență o eterogenitate importantă a dinamicilor. În concordanță cu aceste constatări, instituțiile de credit<sup>62</sup> au apreciat în T2 2018 că prețurile imobilelor rezidențiale au continuat tendința ascendentă și estimează ca această dinamică se va menține pe termen scurt, însă cu o intensitate mai redusă.

Gradul de acoperire a împrumuturilor prin garanții (loan-to-value, LTV) se menține din perspectivă prudențială la un nivel adecvat. În pofida unei ușoare înăspriri pe parcursul anului în curs, nivelul LTV aferent creditelor nou-acordate sectorului populației (cu excepția creditelor de tip „Prima casă”)<sup>63</sup> a rămas în septembrie 2018 relativ constant comparativ cu cel înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent (75 la sută). Menținerea LTV în limite prudențiale este dezirabilă, scopul macroprudențial al indicatorului fiind de a atenua ciclul de creditare și de a spori rezistența la șocuri financiare a instituțiilor de credit.

Grafic 2.26. Evoluția construcțiilor de tip rezidențial



Sursa: INS

Perspectivile pentru piața imobiliară rezidențială în perioada următoare sunt de încetinire a ritmului de creștere a prețurilor, în contextul stabilizării pieței imobiliare. Din punct de vedere al cererii, se remarcă o temperare a entuziasmului cumpărătorilor ilustrată și prin perioada de timp mai îndelungată în care proprietățile stau la vânzare (spre exemplu, în București, apartamentele se vând în prezent, în medie, în 80 zile, față de 70 zile în urmă cu 2 ani).

Totodată, se conturează presiuni și din partea ofertei, în condițiile diminuării ofertei de locuințe existente și ale unor evoluții nefavorabile la nivelul sectorului construcțiilor. Indicele construcțiilor rezidențiale (Grafic 2.26) a depășit punctul de maxim înregistrat în perioada anterioară crizei economice și se regăsește în prezent pe un trend descendent, marcând premisele unei diminuări a ofertei de locuințe ce vor fi finalizate în perioada următoare. Astfel, în primele opt luni ale anului 2018, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, volumul lucrărilor de construcții de clădiri rezidențiale a scăzut cu 31 la sută (serie brută). De asemenea, se remarcă la nivel național o scădere de circa 13 la sută a numărului tranzacțiilor înregistrate în primele nouă luni ale anului 2018 comparativ cu aceeași perioadă a anului 2017.

### Riscurile generate de sectorul imobiliar comercial și de creditarea companiilor cu garanții ipotecare

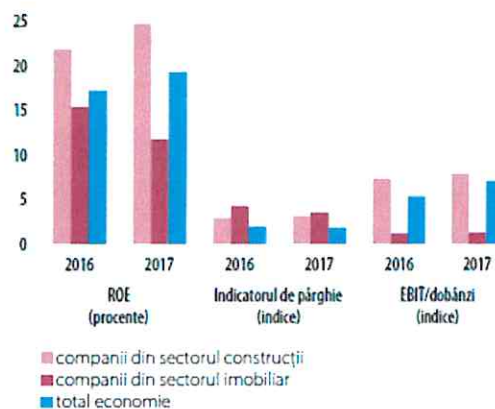
Expunerea totală a sectorului bancar față de piața imobiliară comercială a continuat să se ajusteze, situându-se la un nivel de 61,5 miliarde lei la septembrie 2018, comparativ cu 66 miliarde lei la sfârșitul aceleiași perioade a anului precedent.

**Grafic 2.27.** Creditare cu garanții imobiliare comerciale și credite pentru investiții acordate companiilor din sectoarele construcții și imobiliare



Sursa: CRC, MFP, calcule BNR

**Grafic 2.28.** Indicatori financiari aferenți sectoarelor construcții și imobiliar



Sursa: MFP, calcule BNR

Expunerile directe, reprezentate de împrumuturile acordate firmelor din sectoarele construcții și imobiliar, cumulau 19 miliarde lei la septembrie 2018, având o pondere de 18 la sută în totalul portofoliului corporativ al băncilor (în ușoară scădere, de la 20 la sută în luna septembrie 2017). Deși riscurile la nivelul celor două sectoare s-au diminuat semnificativ în ultimii ani, evoluțiile merită o monitorizare atentă în contextul caracterului puternic prociclic demonstrat de acestea și al capacității mai reduse de a face față unor condiții adverse. Rata de neperformanță asociată împrumuturilor acordate sectorului construcții a continuat să se diminueze, însă aceasta se menține semnificativ peste media înregistrată de ansamblul

companiilor nefinanciare (reducere de 7,4 puncte procentuale în termeni anuali, până la nivelul de 23,2 la sută în luna septembrie 2018). Sectorul imobiliar a cunoscut o îmbunătățire și mai accentuată a ratei NPL, de la 19,3 la sută la 7,8 la sută în intervalul septembrie 2017 – septembrie 2018, în contextul intensificării eforturilor instituțiilor de credit de curățare a bilanțurilor.

Expunerile indirecte față de piața imobiliară comercială însumau 42,4 miliarde lei la finalul lunii septembrie 2018, în scădere de la 44,6 miliarde lei în perioada corespondentă din anul anterior. Raportat la expunerea totală față de companiile nefinanciare, împrumuturile cu garanții imobiliare au o proporție ridicată, de aproape 40 la sută. În structură, majoritatea garanțiilor erau pentru clădiri comerciale (55 la sută), urmate de garanții mixte (28 la sută, Grafic 2.27). Pentru toate categoriile de împrumuturi cu garanții imobiliare au fost înregistrate diminuări ale ratelor de neperformanță în ultimul an, cea mai mare scădere fiind înregistrată pe segmentul terenurilor, de la circa 16 la sută în septembrie 2017 la 4 la sută în aceeași perioadă a anului 2018. Rata NPL aferentă expunerilor garantate cu clădiri comerciale s-a redus în termeni anuali cu 4 puncte procentuale, atingând un nivel de 4,8 la sută în luna septembrie 2018.

### **Sănătatea financiară a companiilor din sectoarele construcții și imobiliar**

Sectoarele construcții și imobiliar au avut evoluții mixte din punct de vedere al performanțelor economico-financiare în anul 2017. La nivel construcțiilor, profitabilitatea a urmat o traiectorie ascendentă, în timp ce în domeniul imobiliar s-a remarcat o încetinire. Astfel, rentabilitatea capitalurilor în cazul constructorilor s-a situat peste media pe economie, ajungând la un nivel de 24,8 la sută în anul 2017 (față de 21,9 la sută în anul anterior), Grafic 2.28. În cazul sectorului imobiliar, deși ROE rămâne în teritoriu pozitiv, s-a înregistrat o diminuare a valorii acestui indicator (de la 15,4 la sută în anul 2016 la 11,8 la sută în anul 2017). Pe de altă parte, nivelul de îndatorare, în raport cu capitalurile, s-a majorat pe palierul firmelor din construcții, iar pe segmentul imobiliar acesta a continuat să se ajusteze. Pentru ambele sectoare, însă, gradul de îndatorare se menține peste pragul de semnal. Totodată, cele două categorii de firme sunt caracterizate de valori ridicate atât ale termenului de recuperare a creanțelor, cât și ale duratei de plată a furnizorilor, diferența dintre cele două sectoare fiind că la nivelul construcțiilor creanțele sunt încasate mai rapid decât sunt efectuate plățile către furnizori, în timp ce în domeniul imobiliar situația este inversă. În ceea ce privește lichiditatea, firmele din sectorul imobiliar sunt caracterizate de un nivel puternic subunitar al indicatorului (54,8 la sută la finalul anului 2017), semnalând o utilizare a datoriilor pe termen scurt pentru finanțarea proiectelor pe termen mediu și lung. Lichiditatea redusă, coroborată cu o valoare

apropiată de 1 a raportului dintre EBIT și cheltuielile cu dobânzile, reprezintă o vulnerabilitate importantă, ce poate determina sincope în onorarea plăților scadente atât față de sectorul bancar, cât și față de ceilalți parteneri comerciali. Un alt element de risc este constituit de numărul important de companii cu capitaluri proprii negative (pondere de 34 la sută în sectorul construcțiilor, respectiv 41 la sută în cel imobiliar).

### **Evoluția pieței imobiliare comerciale**

Similar evoluțiilor de pe segmentul rezidențial, și piața imobiliară comercială a cunoscut o încetinire în prima jumătate a anului 2018. Cu toate acestea, analizele indică faptul că piața imobiliară comercială din regiune prezintă în continuare un interes crescut pentru investitorii locali și internaționali, ca urmare a condițiilor macroeconomice favorabile, randamentelor atractive și potențialului pieței muncii, inclusiv din perspectiva costurilor reduse cu personalul. La nivelul Europei Centrale și de Est au fost efectuate investiții de circa 5,9 miliarde euro în prima jumătate a anului 2018, în creștere cu 6,3 la sută față de aceeași perioadă din anul 2017. O parte importantă a acestor tranzacții au fost realizate în Polonia (54 la sută), aceasta fiind urmată de Cehia (18 la sută), Ungaria și Slovacia (fiecare cu câte 8 la sută). În România, au fost înregistrate 3 la sută din tranzacțiile din regiune, în valoare de 205 milioane euro (la jumătate însă din nivelul semestrului I 2017). În structură, majoritatea proiectelor de investiții au fost realizate în segmentul spațiilor de birouri (88 la sută), în timp ce domeniul spațiilor retail a reprezentat 12 la sută.

În ceea ce privește evoluția chiriilor, pe segmentul spațiilor de birouri se observă menținerea la un nivel relativ constant, însoțită de o scădere a ratelor de neocupare, de la 9,8 la sută la sfârșitul anului 2017 la 9 la sută la iunie 2018. Continuarea tendinței descrescătoare a ratei de neocupare poate genera presiuni în sensul creșterii chiriilor, în condițiile comprimării ofertei.

**Tabel 2.4.** Indicatori privind piața imobiliară comercială, valori actuale vs. valori preciză

|                            | Indicator                        | 2007-2008* | 2017 |
|----------------------------|----------------------------------|------------|------|
| Spații birouri (București) | Chirie (euro/m <sup>2</sup> )    | 23,5       | 19,0 |
|                            | Rata de neocupare (%)            | 1,5        | 9,8  |
|                            | Randamente amplasări primare (%) | 5,5        | 7,3  |
| Spații industriale         | Chirie (euro/m <sup>2</sup> )    | 4,0**      | 4,2  |
|                            | Rata de neocupare (%)            | 12,8**     | 4,0  |
|                            | Randamente amplasări primare (%) | 8,0        | 8,5  |
| Spații retail              | Chirie (euro/m <sup>2</sup> )    | 90,0       | 75,0 |
|                            | Randamente amplasări primare (%) | 7,0        | 7,0  |

\*) valori medii

\*\*) valoare la 2012

Sursa: Colliers International, Jones Lang LaSalle

În perioada preciză, rata de neocupare pentru spațiile de birouri era puțin peste zero la sută, iar în 2009-2010 a urcat spre nivelul de 20 la sută, deși stocul total de spații

a crescut de aproape 4 ori. Chiriile continuă să se situeze la niveluri semnificativ inferioare față de perioada 2007-2008 (Tabel 2.4), având o evoluție constantă în ultimii ani, atât în domeniul spațiilor de birouri, cât și al celor industriale, în contextul unei rate de neocupare în scădere. Cu toate acestea, randamentele pentru amplasările primare se mențin ridicate, superioare regiunii (7,5 la sută pentru segmentul birourilor comparativ cu 4,75 la sută în Polonia și 6 la sută în Ungaria). Acest lucru poate sugera o perspectivă de dezvoltare pe termen lung favorabilă sectorului imobiliar comercial în România.

**SURSE:**

<https://www.bnr.ro/> - „Raport asupra stabilității financiare decembrie 2018”

Colliers International – Romania Mid-Year Market Update 2018.

Colliers International – Remembering the Global Financial Crisis, septembrie 2018.

Jones Lang LaSalle – CEE Investment Market H1 2018



### **Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței**

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

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferice** de tip rezidențial, 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**.
- **tendințe :** 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 **20 – 40 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **2 – 4 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

**Oferta este mai mare decât cererea. Piața 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 bună 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.**

| Utilizare analizată          | Criterii CMBU |                |                    |                   |
|------------------------------|---------------|----------------|--------------------|-------------------|
|                              | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maxim profitabilă |
| Agricola                     | Nu            | Nu             | Nu                 | Nu                |
| Comercială                   | Da            | Da             | Nu                 | Nu                |
| Industrială                  | Nu            | Nu             | Nu                 | Nu                |
| Rezidențială                 | Da            | Da             | Da                 | Da                |
| Concluzie CMBU: Rezidențială |               |                |                    |                   |

**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.**



| Utilizare analizata          | Criterii CMBU |                |                    |                   |
|------------------------------|---------------|----------------|--------------------|-------------------|
|                              | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maxim profitabilă |
| Agricola                     | Nu            | Nu             | Nu                 | Nu                |
| Comerciala                   | Da            | Da             | Nu                 | Nu                |
| Industrială                  | Nu            | Nu             | Nu                 | Nu                |
| Rezidentială                 | Da            | Da             | Da                 | Da                |
| Concluzie CMBU: Rezidentială |               |                |                    |                   |

#### 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 minima 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 infrastructura 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:

$$k = R_b + R_i \text{ unde:}$$

$R_b$  = 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 2018- 2019

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 era mai mare de 10 ani, se calculează pentru 25 ani.

**Valoarea de piață, pe de altă parte, este:**

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

**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**

Jr. Alina-Maria Androniu

Licențiată în drept, absolvent al Universității Danubius Galați, Facultatea de Drept, promoția 2008.

Licențiată în asistentă-socială, absolvent al Universității București, Facultatea de Asistentă Socială, promoția 2000.

Expert evaluator de bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 10184.

Certificat de asigurare profesională nr. 32080/22.01.2020 Allianz Țiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Bunuri Mobile”.

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

Certificat de „Expert Achiziții Publice” eliberat de SMART EXPERT EDUCATION SOLUTION Furnizor Național Autorizat de Pregătire Profesională 2012.



#### 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:

**2800 lei echivalent a 570 euro (43,52 lei/mp echivalent a 8,99 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, Strada Iezerului nr. 90, Lot 2, CF 95241 (63 mp în indiviziune), jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat**, este de:

**2800 lei echivalent a 570 euro (43,52 lei/mp echivalent a 8,99 euro/mp)**

**Suprafața este de 63 mp**

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

**151 lei echivalent a 31,2 euro (2,4 lei/mp echivalent a 0,5 euro/mp).**

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

**12,6 lei echivalent a 2,6 euro (0,2 lei/mp echivalent a 0,041 euro/mp).**

\*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă 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: 27.08.2020**

**Expert Evaluator**

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

**jr. Alina Maria Androniu**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**