

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 534
din 30.09.2021

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 233,00 mp, situat în Brăila, str. Fundătura Râmnicu Sărat, nr. 31B, NCP 95974, în favoarea solicitanților [REDACTAT],

[REDACTAT], în vederea extinderii apartamentului 2 din Corp C1, de la adresa str. Fundătura Râmnicu Sărat, nr. 31A, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea [REDACTAT], înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 10894/13.04.2021;

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, 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. 263/28.05.2021, art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, punctul 4.6 din H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. Brăila 51/27.03.2009 completată cu H.C.L.M. nr. 424/31.08.2020, anexa nr. 1.133, poziția 10;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 233,00 mp, situat în Brăila, str. Fundătura Râmnicu Sărat, nr. 31B, NCP 95974, în favoarea solicitanților [REDACTAT]

[REDACTAT] în vederea extinderii apartamentului 2 din Corp C1, de la adresa str. Fundătura Râmnicu Sărat, nr. 31A, proprietatea acestora.

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 **4,46 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 Beneficiarii dreptului de suprafață au obligația să respecte prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 76/28.02.2013, referitoare la „Ameliorarea confortului urban prin plantarea de arbori de către beneficiarii terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Brăila”, obligație ce va fi prevăzută în contractul de 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,



FLORIN DUMITRU

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

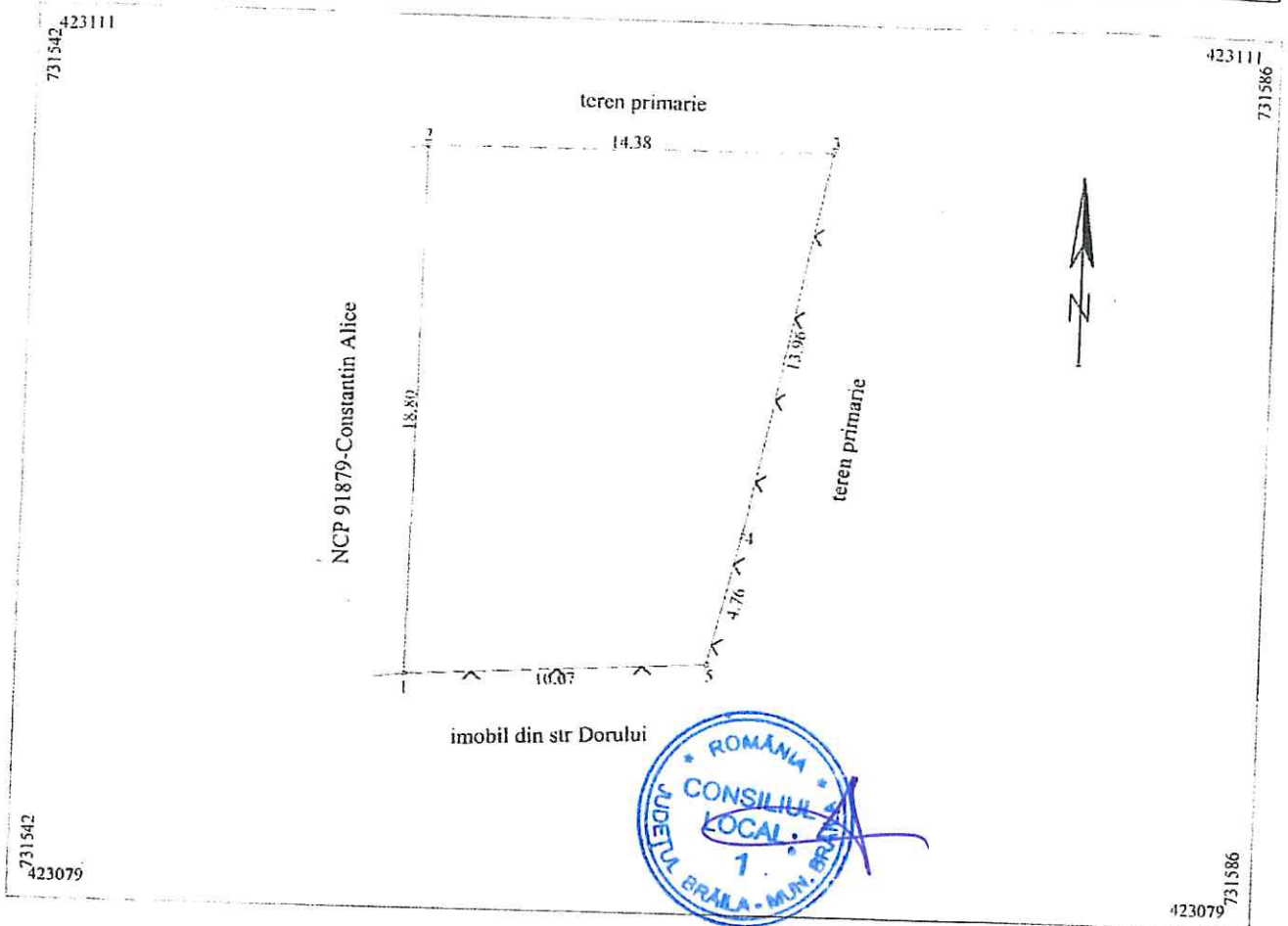
MOCANU
METIN-
COSMIN

Semnat digital de
MOCANU METIN-
COSMIN
Data: 2020.10.22
09:45:58 +03'00'

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 534/30.09.2021
ANEXA NR 1.35 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:250

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	82384 din data 22-10-2020
95974	233	Adresa imobilului
		str Fundatura Ramnicu Sarat nr.31B
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	233	Imprejmuit cu gard de plasa pct 3-4-5-1, constructie pct 1-2, nematerializat pct 2-3 ;
Total		233	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la soi (mp)	Mentiuni
Suprafata totala masurata a imobilului = 233mp			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date a Consiliului Local al Municipiului Braila si anotez cu numarulul 82384 din data 22-10-2020
Suprafata din acte = 233mp			
Executant: SC TRADING IM SRL Ing. Mocanu Metin Cosmin Autorizatia seria RO-B-F nr 07567 Autorizatia seria RO-B-J nr 08677 Confirm executarea masuraturilor la teren si corectitudinea insemnatiilor din plan si din teren Semnatura si stampila Data 22 octombrie 2020			Semnatura si parafa Data
Stampila BCPI			



ANDRONIU IULIAN-COSMIN
EXPERT EVALUATOR

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

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

*ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 534/30.09.2021*

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2104071/07.04.2021

Solicitant: 

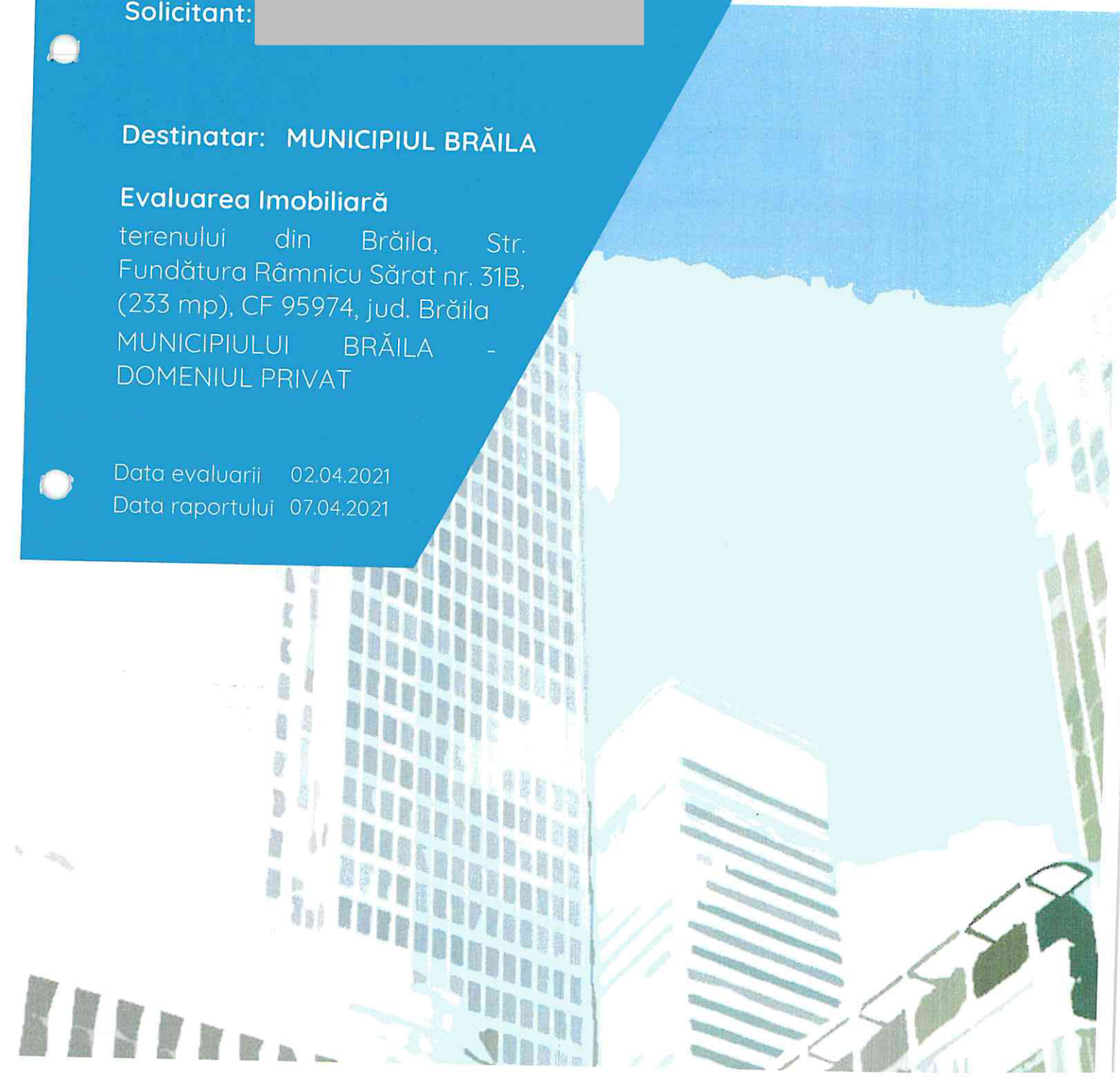
Destinatar: **MUNICIPIUL BRĂILA**

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, Str.
Fundătura Râmnicu Sărat nr. 31B,
(233 mp), CF 95974, jud. Brăila
MUNICIPIULUI BRĂILA -
DOMENIUL PRIVAT

Data evaluării 02.04.2021

Data raportului 07.04.2021





Declarație de conformitate

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

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

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

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

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

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

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

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



Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII</i>	5
2. <i>CONSIDERATII GENERALE</i>	6
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării</i>	6
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare</i>	6
2.3. <i>Beneficiar</i>	6
2.4. <i>Data estimării valorii</i>	6
2.5. <i>Inspekția proprietății</i>	6
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative</i>	6
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i>	8
2.8. <i>Declarația de conformitate cu SEV</i>	9
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate</i>	9
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	10
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți</i>	11
3. <i>PREZENTAREA DATELOR</i>	12
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapile parcurse)</i>	12
3.2. <i>Identificarea imobilului</i>	12
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare</i>	13
3.4. <i>Descrierea amplasamentului</i>	14
3.5. <i>Descrierea construcției</i>	14
3.6. <i>Studiul pieței</i>	14
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	31
4.1. <i>Cea mai bună utilizare</i>	31
4.2. <i>Valoarea terenului</i>	33
4.3. <i>Estimarea prețului dreptului de suprafață</i>	33
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor</i>	35



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	36
5. CONCLUZII.....	37
5.1. Alegerea valorii finale	37
6. ANEXE.....	38
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	38
6.2. Calculele evaluării.....	41
6.3. Informații de piață	44
6.4. Actele evaluării.....	47
6.5. Amplasament.....	54
6.6. Foto	55



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din Brăila, Str. Fundătura Râmnicu Sărat nr. 31B, (233 mp), CF 95974, jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 02.04.2021

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,8863 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

19700 lei echivalent a 4020 euro (84,83 lei/mp echivalent a 17,27 euro/mp)

Suprafața este de 233 mp

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

1039 lei echivalent a 211,5 euro (4,46 lei/mp echivalent a 0,91 euro/mp).

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

86,6 lei echivalent a 17,6 euro (0,37 lei/mp echivalent a 0,075 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).

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

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Brăila, Str. Fundătura Râmnicu Sărat nr. 31B, (233 mp), CF 95974, jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

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

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

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

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

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

2.3. Beneficiar

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 02.04.2021.

Data elaborării raportului este 07.04.2021.

2.5. Inspectia proprietății

Inspectia proprietatii s-a făcut în data de **02.04.2021**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

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



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

Ipoteze:

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

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

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

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

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.



Conditii limitative:

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

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

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

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

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

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

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

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

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

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

Definiție conform **IVS - Cadrul general**.



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

2.8. Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR - SEV 2020, astfel:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 - Raportarea evaluării
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 - Masini, echipamente si instalatii (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 2020;
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2018, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)



- SEV 220 - Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

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

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege faloasele 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 faloasele 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 95974 nr. cerere 82384/22.10.2020.**

Imobilul vecin CF 92307 (accesul) este proprietatea lui [REDACTED]

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 oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

3.2. Identificarea imobilului

Imobilul se află Brăila, Str. Fundătura Râmnicu Sărat nr. 31B, (233 mp), CF 95974, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat

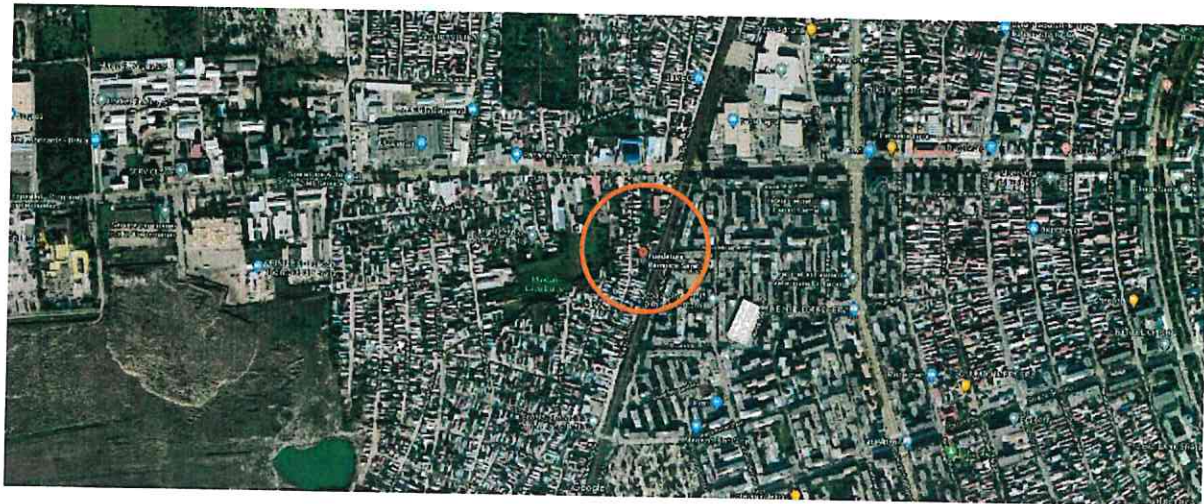
Zona este **periferică**.

Zona este periferică - Zona Lacu Dulce.

Teren cu suprafața de 233 mp, cu acces prin imobilul vecin CF92307, al solicitantului

Inspecția s-a făcut în data de **02.04.2021**.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este periferică a oraşului Brăila.

Artere importante de circulaţie în apropiere:

- Auto – Şos. RM. Sărat;
- Calitatea reţelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei

- Imobile rezidenţiale.
- În zonă se află
 - 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 urbană de energie electrică
- Reţea urbană de apă
- Reţea urbană de canalizare
- Reţea urbană de telefonie, cablu şi 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 de **233 mp**.

Pe teren nu există construcții definitive.

Are formă poligonală, are acces la drum prin imobilul vecin CF92307

Terenul este parțial împrejmuit.

Utilități: are acces indirect la curent electric, apă.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale

3.5. Descrierea construcției

Solicitantul, Constantin Alice Alexandrina, este proprietarul imobilului vecin (CF92307), pe unde se poate avea acces la lotul evaluat.

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

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



Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

PIB-ul, la cota -5,1% înaintea ultimului trimestru al anului 2020

Evoluția PIB trimestrial în anul 2020

PIB trimestrial	T1	T2	T3	T1-T3
Mld. lei prețuri curente	216,0	223,1	279,2	763,3
% perioada coresp. an anterior	+2,4	-10,3	-6,0	-5,1

Sursa: INS

INS a confirmat rezultatul PIB cumulat pe primele trei trimestre ale anului curent la -5,1% pe seria brută și -4,6% pe seria ajustată sezonier.

Pe T3 2020, s-a anunțat o scădere de -6% față de T3 2019 dar un avans +5,6% comparativ cu trimestrul anterior, afectat cel mai puternic de pandemie.

Valoarea realizată în termeni nominali a fost de circa 279 miliarde lei pe T3, ceea ce a condus la necesitatea de a obține un rezultat de 287,2 miliarde lei în T4 pentru a atinge rezultatul economic așteptat (1.050,5 miliarde lei).

În termeni reali, ar fi necesară o revenire economică pe T4 de -2,1% față de aceeași perioadă a anului trecut, pentru a se confirma prognoza oficială, ajustată la -4,2% pe an înainte de ultima rectificare bugetară.

Calcululele INS pe seria brută anuală și evoluția față de trimestrul anterior ajustată sezonier, comunicată la Eurostat pentru comparabilitate cu celelalte economii, confirmă faptul că România a evitat de puțin recesiunea tehnică, adică nu a avut contracție economică două trimestre



consecutive, situație rară la nivel european, deși revenirea a fost ceva mai slabă decât a majorității statelor UE.

PIB – serie brută - pe categorii de resurse în primele trei trimestre din 2020 și efectul acestora

Sectorul	Realizări (miliarde lei)	Volum (%)	Efect pe PIB (puncte procentuale)
Industrie	145,08	-11,1	-2,4
Comerț, transport, reparații auto, hoteluri etc.	133,17	-4,2	-0,8
Administrație publică, învățământ, sănătate etc.	111,27	+1,3	+0,2
Activități profesionale, servicii suport etc.	61,02	-1,0	-0,1
Tranzacții imobiliare	56,22	+0,3	0
Informații și comunicații	48,85	+10,3	+0,6
Construcții	33,37	+12,6	+0,5
Agricultură, silvicultură, pescuit	30,11	-23,2	-1,2
Spectacole, reparații uz casnic, alte servicii	19,33	-27,3	-0,9
Intermedieri financiare și asigurări	18,19	-1,7	0
Valoarea adăugată brută	656,60	-4,5	-4,1
Impozite nete pe produs	61,67	-10,8	-1,0
Produsul Intern Brut	718,27	-5,1	+2,5

Sursa: INS

Pe sectoare de activitate, rezultatul industriei s-a diminuat în volum cu -11,1% pe primele nouă luni ale anului și a dat aproape jumătate din evoluția negativă a PIB (2,4 puncte procentuale din rezultatul de -5,1%).

Agricultura a mai adăugat -1,2 puncte procentuale, activitatea de spectacole (-0,9 pp, urmare a reducerii conjuncturale de activitate) iar sectorul comercial, afectat puternic de HoReCa, a mai adus -0,8pp. Prin contrast, au atenuat scăderea PIB, sectorul IT (+0,6 pp, pe o creștere de 10,3%) și construcțiile (+0,5 pp, pe o creștere de 12,6%).

Anul agricol slab (-23,2% rezultat al producției în volum) a fost determinat în principal de condițiile meteo care au afectat producția vegetală.

Pe fondul unui evoluții dinamice, construcțiile au trecut în fața agriculturii în formarea de valoare adăugată brută. De remarcat plasarea pe ultima poziție a sectorului financiar (mai profitabil dar cu rezultat nul pe PIB).



Comerțul internațional în cadrul utilizării PIB pe primele nouă luni din 2020 (serie brută)

	Realizări (miliarde lei)	Volum (%)	Preț (%)	PIB (%)
Exportul net de bunuri și servicii	-33,00	n.a.	n.a.	-2,0
Export de bunuri și servicii	280,87	-12,8	+1,6	-5,5
Import de bunuri și servicii	313,87	-7,5	-1,7	-3,5

Sursa: INS

În ce privește efectele asupra PIB pe partea de formare, am selectat doar efectul comerțului internațional. Datele arată clar o diferență substanțială de ritm între exporturi (-12,8%) și importuri (doar -7,5%), care a condus la un efect de -2 pp pe rezultatul economic de ansamblu. Astfel, soldul negativ din schimburile externe a dat aproape 40% din scăderea PIB.

Practic, majorarea veniturilor în termeni reali a continuat fără ca economia să poată acoperi cererea sporită. În contextul în care sectoare-cheie, precum industria sau agricultura, au fost afectate de pandemie și de condițiile meteo, producătorii interni au pierdut teren, ceea ce a dus la expandarea deficitului extern.

Dobanda pe termen lung la obligațiunile României a scăzut la 3,29%, dar rămâne relativ ridicată



Evoluția ratei dobânzilor pe termen lung pentru România pe parcursul ultimelor 12 luni

Luna	11.19	12.19	01.20	02.20	03.20	04.20	05.20	06.20	07.20	08.20	09.20	10.20
Dob.	4,32	4,57	4,28	4,04	4,56	4,83	4,54	3,89	3,94	3,88	3,49	3,29

Sursa: Eurostat

Rata dobânzii pe termen lung pentru România a scăzut în luna octombrie 2020 la 3,29%, potrivit datelor publicate de Eurostat, preluate de la Banca Centrală Europeană.

Pe fondul necesarului de finanțare impus de combaterea efectelor pandemiei, acest indicator urcase la 4,83% în luna aprilie 2020. Nivelul dobânzilor a intrat pe un trend de scădere destul de clar în partea a doua a anului în curs, după ce majorările de cheltuieli bugetare au fost ajustate mai aproape de posibilitățile reale ale economiei.

Zona Euro se găsește în teritoriul negativ (medie de -0,14%), tonul fiind dat de economia germană (-0,61%), urmată de Luxemburg (-0,54%), Olanda (-0,53%) și Danemarca (-0,46%) și Austria (-0,40%). Slovacia s-a atașat de acest „nucleu dur” al UE și a ajuns să se împrumute pe termen lung cu „costuri” anuale de -0,35%. De altfel, majoritatea statelor membre UE se finanțează acum la dobânzi negative, inclusiv Estonia (-0,08%), Letonia (-0,23%) și Slovenia (-0,13%).

Topul dobânzilor pe termen lung la obligațiunile emise de statele UE, octombrie 2019

Pozitive		Negative	
1.România	3,29%	1.Germania	-0,61%
2.Ungaria	2,27%	2.Luxemburg	-0,54%
3.Polonia	1,26%	3.Olanda	-0,53%
4.Cehia	0,94%	4.Danemarca	-0,46%
5.Grecia	0,90%	5.Austria	-0,40%
6.Croația	0,78%	6.Finlanda	-0,38%
7.Italia	0,77%	7.Slovacia	-0,35%

Sursa: Eurostat

Datele arată că o condiție necesară (dar nu și suficientă) pentru finanțarea în condiții avantajoase la vreme de criză economică majoră ar fi apartenența la Zona Euro. În care se transmite piețelor internaționale mesajul că banii împrumutați nu sunt risipiți pe „extravaganțe” electorale iar disciplina fiscală este strictă.

Prin contrast, România conduce detașat în clasamentul obligațiilor procentuale care vor fi trebui achitate în viitor, la aproape patru puncte procentuale peste Germania. Totodată, este situată la +45% peste Ungaria, +160% față de Polonia sau +250% față de Cehia, țări cu regim valutar similar, în afara Zonei Euro.

În context, ar trebui să luăm aminte la Grecia, care a reușit să coboare spectaculos costul împrumuturilor pe parcursul a doar doi ani, de la 4,37% în octombrie 2018 la doar 0,90% în octombrie 2020. Astfel, o îmbunătățire a gestiunii economice, cu o viziune pe termen lung și nu un concurs sistematic de promisiuni de la un ciclu electoral la altul, ar putea aduce o percepție mai bună din partea investitorilor internaționali, implicit costuri mai mici de împrumut.

Rata dobânzii pe termen lung este calculată ca medie lunară (fără a fi ajustată sezonier) și se referă la randamentul titlurilor guvernamentale tranzacționate pe piața secundară, inclusiv taxele, cu o maturitate reziduală de circa zece ani.

Titlurile urmărite în coșul de tranzacționare trebuie înlocuite periodic pentru a evita schimbarea maturității de referință. Definiția utilizată este în acord cu criteriile de convergență, în concordanță cu art.121 al Tratatului de la Amsterdam. Criteriul Maastricht pentru adoptarea euro cere un nivel maxim de cel mult două puncte procentuale peste media celor mai performante trei state iar România nu mai îndeplinește în prezent acest criteriu.

Proгноza Bancii Mondiale: revenirea economiei românești, de-abia în 2022, cu industria și agricultura sub nivelul din 2018

Indicatori macroeconomici pentru România (% PIB, 2017 – 2022)

Anul	2017	2018	2019	2020	2021	2022	'22/'19 (%)
Evoluția PIB	7,1	4,4	4,1	-5,7	4,9	3,7	2,6
Agricultură	14,5	10,8	-3,2	-9,8	8,2	1,0	-1,4
Industrie	4,7	4,4	-1,5	-10,6	6,7	3,1	-1,7
Servicii	8,4	2,9	6,9	-2,9	3,8	4,2	5,0
Exporturi	9,7	6,2	3,5	-17,3	7,8	6,8	-4,8
Importuri	11,3	9,1	7,2	-11,0	8,1	7,3	3,2
Deficit cont curent	-3,2	-4,4	-4,7	-5,3	-4,9	-4,8	+0,1 pp
Deficit bugetar	-2,8	-2,9	-4,4	-9,1	-6,3	-4,0	-0,4 pp
Datoria publică	36,8	36,3	37,6	45,1	47,7	50,5	+12,9 pp
Plăți de dobânzi	1,2	1,3	1,3	1,4	1,5	1,7	+0,4 pp

Revenirea PIB în termeni reali la valoarea din 2019 ar urma să se producă de-abia în 2022, cu industria și agricultura sub nivelul din 2018, potrivit datelor publicate de Banca Mondială (BM) în raportul de toamnă „COVID-19 and Human Capital”.

Comisia Națională de Strategie și Prognoză (CNSP) estima în luna august a.c. un recul de recul economic de -3,8% în acest an, apoi o revenire de 4,9% care ar aduce nivelul PIB în 2021 cu +0,9% peste cel din 2019. În schimb, BM întrevade o scădere semnificativ mai pronunțată pe 2020 (-5,7%), care, urmată de aceeași cifră de creștere anul viitor, conduce la un rezultat cu -1,1% sub cel din 2019.

Potrivit BM, industria (-1,7%) și agricultura (-1,4%) nu vor reuși să revină până în 2022 la același nivel de producție ca în 2019. De fapt, nu vor ajunge nici măcar la nivelul din 2018, deoarece scăderea acestor sectoare-cheie a început înainte și fără legătură cu criza pandemică. Segmentul din economie care își va reveni rapid în 2021 este cel al serviciilor, pentru a ajunge în 2022 la +5% față de anul precriză.

Nivelul exporturilor de mărfuri ar urma să rămână chiar și în 2022 cu aproape cinci procente sub cel din 2019, în timp ce importurile (cu diminuare mult mai mică în criză, -11% față de -17,3% exporturile), vor fi în creștere cu peste trei procente.

CNSP a anunțat o diminuare a exporturilor de „doar” -10,3% în 2020, urmată de o revenire aproape integrală în 2021 (+9,7%) și un plus la importuri încă din 2021. (+2,7% față de -3,8% în prognoza BM).

Dacă se confirmă cifrele avansate de BM, situația mediei deficitului din contul curent pe ultimii trei ani (criteriu de macrostabilitate pe tabloul de bord european stabilit la -4% din PIB) se va înrăutăți de la -4,1% din PIB în 2019 până la -5% din PIB în 2022.

Deficitul bugetar ar urma să urce până la 9,1% din PIB în acest an (8,6% prognoza oficială) și să se redreseze spre -6,3% în PIB în 2021 (mai bine decât avertizează atât Comisia Europeană cât și Consiliul Fiscal, care estimează valori cu două cifre pentru anul viitor, dacă pensiile se majorează cu 40%).

Pragul de 50% datorie publică va fi traversat în 2022 iar plățile în contul dobânzilor la datoria publică ar urma să crească de la 1,3% din PIB la 1,7% din PIB.

Suprinzător, deși valoarea prognozată de BM pentru 2020 este similară cu cea rezultată din datele naționale (2,8%), cifrele avansate pentru creșterea medie a prețurilor din următorii doi ani sunt mai mari în evaluarea BM decât în cea a BNR, cu 3,4% față de 2,6% (media pe cele patru trimestre) în 2021 și 3,1% față de 2,5% (media pe prima jumătate din 2022).

Inflația anuală a coborât conjunctural la 2,24% în octombrie 2020

Evoluția inflației în anul 2020

Luna	Ian	Feb	Mar	Apr	Mai	Iun	Iul	Aug	Sep	Oct
Inflația lunară	+0,41	+0,25	+0,50	+0,26	+0,05	+0,08	0	-0,05	-0,14	+0,22
CORE 2 ajust.	+0,42	+0,28	+0,47	+0,30	+0,28	+0,30	+0,17	+0,14	+0,22	+0,29
Inflația anuală	+3,60	+3,05	+3,05	+2,68	+2,26	+2,58	+2,80	+2,68	+2,45	+2,24

Sursa: INS

Prețurile de consum au crescut cu 0,22% în luna octombrie 2020, potrivit datelor publicate de INS. Inflația anuală a scăzut la doar 2,24%, cel mai mic nivel din ultimele 36 de luni, evoluție favorizată de efectul de bază (valoarea din octombrie 2019 a fost aproape dublă, +0,43%).

Inflația anuală IAPC, calculată după metodologia europeană pentru comparabilitate cu alte state, a coborât la doar 1,8% dar inflația MEDIE pe ultimele 12 luni a fost de 2,9% pe metodologia națională și 2,7% pe cea armonizată la nivel european.

Prețurile produselor alimentare au avansat cu doar 0,11%, în condițiile în care fructele au consemnat ieftiniri semnificative (-2,62%), mai pronunțate pe segmentul de citrice și alte fructe meridionale (-3,89%) decât la fructe proaspete (-1,64%).

Legumele s-au scumpit per total (+0,81%), după revenirea cartofului (+4,63%, de la -27,54% în luna precedentă). De reținut majorarea sistematică a prețurilor și creșterile față de începutul anului la unele produse de bază precum pâinea (+4,79%), brânza (+4,93%) sau carnea și preparatele din carne (+4,12%).

Avansul lunar al prețurilor la produsele nealimentare a fost de 0,31%, cu valori mai însemnate în septembrie 2020 la încălțăminte (+0,81%), confecții (+0,63%) și tricotate (+0,62%). Carburanții au revenit aproximativ la prețul din urmă cu două luni (+0,67% după -0,69% în luna anterioară) iar autoturismele s-au scumpit cu 0,27%.

Evoluția indicilor de preț în septembrie 2020 în raport cu luna anterioară

Total IPC	+0,22%
Total IPC exclusiv băuturi alcoolice și tutun	+0,24%
Total IPC exclusiv combustibili	+0,19%
Total IPC exclusiv produsele cu prețuri reglementate	+0,25%
Total IPC exclusiv legume, fructe, ouă și produse ale cărora prețuri sunt reglementate	+0,26%
Total IPC exclusiv legume, fructe, ouă și produse a cărora prețuri sunt reglementate, băuturi și tutun (CORE2 ajustat)	+0,29%

Sursa: INS

Majorarea tarifelor la servicii a fost identică cu cea generală (+0,22%), rolul principal fiind jucat de serviciile de telefonie (+0,30%).

Inflația CORE 2 ajustat, aflată sub influența politicii monetare, a urcat la 0,29%, pe contrasens cu trendul de scădere al IPC, ceea ce reflectă anumite tensiuni inflaționiste incipiente.

În contextul unei evoluții ceva mai favorabile decât se anticipa (reversibilă pe partea de prețuri volatile), rezultatul de inflație a ajuns în partea de jos a intervalului anticipat. Rămâne, totuși, o diferență semnificativă între inflația anuală și cea medie anuală, ceea ce indică o situație conjuncturală (de reținut, 0,22% pe lună este echivalent cu 2,67% pe an).

Pe ultimele două luni ale anului curent, este de așteptat o corecție pe segmentul prețurilor volatile și în rest valori comparabile cu cele din 2019.

Proiecția inflației anuale a prețurilor IPC și intervalul de incertitudine asociat

Trimestrul	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021
Inflația	+2,7%	+2,4%	+2,8%	+2,6%	+2,5%
Interval de incertitudine	+/-0,8%	+/-1,2%	+/-1,5%	+/-1,6%	+/-1,8%

Sursa: BNR

Inflația va continua să rămână relativ redusă (în baza efectului de bază favorabil) până în primul trimestru din 2021, după care vor fi dificil de reeditat valorile din intervalul mai – septembrie a.c..

De aceea, va trebui gestionată cu mare atenție politica de venituri, inclusiv prin bugetul public aflat în lucru, pentru a ne stabiliza apoi la valoarea de 2,5%, estimată pentru finalul anului viitor.

Sursa: www.bancherul.ro

Previziunile economice din toamna anului 2020: România - PIB-ul va scădea cu 5,2 % în 2020 și va crește cu aproximativ 3,3 % în 2021, respectiv cu 3,8 % în 2022

Pandemia cauzată de noul coronavirus reprezintă un șoc enorm pentru economii, atât în UE, cât și la nivel mondial, cu consecințe foarte grave din punct de vedere socioeconomic. Se preconizează că economia României se va redresa de pe urma scăderii producției din prima jumătate a anului. Deși contracția înregistrată de economie în 2020 pare mai puțin gravă decât se estimase inițial, incertitudinea rămâne foarte ridicată, având în vedere evoluția recentă a pandemiei, iar producția reală probabil că nu va reveni la nivelurile de dinainte de criză până la sfârșitul anului 2022. Se estimează că deficitul bugetar va crește semnificativ, deoarece efortul bugetar necesar pentru combaterea crizei se adaugă derapajelor fiscale din trecut.

România		TOAMNA 2020			
		2019	2020	2021	2022
	Creșterea PIB (% de la un an la altul)	4,2	-5,2	3,3	3,8
	Inflația (% de la un an la altul)	3,9	2,5	2,5	2,4
	Rata șomajului (%)	3,9	5,9	6,2	5,1
	Deficit bugetar (% din PIB)	-4,4	-10,3	-11,3	-12,5
	Datoria publică brută (% din PIB)	35,3	46,7	54,6	63,6
	Balanța contului curent (% din PIB)	-4,7	-4,6	-4,8	-4,9

Direcția Generală Afaceri Economice și Financiare

 Comisia Europeană

Activitatea economică din Europa a suferit un șoc major în prima jumătate a anului și s-a redresat puternic în al treilea trimestru, concomitent cu eliminarea treptată a măsurilor restrictive. Cu toate acestea, recrudescența din ultimele săptămâni a pandemiei duce la o serie de perturbări, în timp ce autoritățile naționale introduc noi măsuri de sănătate publică pentru a limita răspândirea virusului. Situația epidemiologică înseamnă că previziunile de creștere pe perioada analizată fac obiectul unui grad extrem de ridicat de incertitudine și de riscuri.

O redresare întreruptă și incompletă

Potrivit previziunilor economice din toamna anului 2020, economia zonei euro va înregistra o contracție de 7,8 % în 2020, înainte de o creștere de 4,2 % în 2021 și de 3% în 2022. Conform previziunilor, economia UE se va contracta cu 7,4 % în 2020, înainte de a se redresa cu o creștere de 4,1 % în 2021 și de 3 % în 2022. În comparație cu previziunile economice din vara anului 2020, previziunile de creștere pentru zona euro și pentru UE sunt ușor mai optimiste pentru 2020 și mai temperate pentru 2021. Nici în zona euro, nici în UE producția nu este preconizată să revină la nivelul pre-pandemic în 2022.

Impactul economic al pandemiei a variat foarte mult în UE și aceeași variabilitate este valabilă și în ceea ce privește perspectivele de redresare. Această neuniformitate reflectă răspândirea virusului, strictețea măsurilor de sănătate publică adoptate pentru a-l ține sub control, compoziția sectorială a economiilor naționale și forța răspunsurilor politice naționale.

Creșterea ratei șomajului atenuată în contextul scăderii activității economice

Pierderea locurilor de muncă și creșterea șomajului au exercitat presiuni mari asupra mijloacelor de subsistență ale multor europeni. Măsurile de politică adoptate de statele membre, împreună cu inițiativele la nivelul UE, au contribuit la atenuarea impactului pandemiei asupra

piețelor forței de muncă. Datorită amplitudinii fără precedent a măsurilor luate, în special prin intermediul programelor de lucru pe termen scurt, creșterea ratei șomajului a fost atenuată în contextul scăderii activității economice. Se estimează că șomajul va continua să crească în 2021, deoarece statele membre elimină treptat măsurile de sprijin de urgență și noi persoane intră pe piața forței de muncă, însă ar trebui să se îmbunătățească în 2022, pe măsură ce economia continuă să se redreseze.

Conform previziunilor, rata șomajului din zona euro va crește de la 7,5 % în 2019 la 8,3 % în 2020 și la 9,4 % în 2021, urmând să scadă la 8,9 % în 2022. Se estimează că rata șomajului în UE va crește de la 6,7 % în 2019 la 7,7 % în 2020 și la 8,6 % în 2021, urmând să scadă la 8,0 % în 2022.

Deficite și datorii publice în creștere

Se așteaptă ca deficitele publice să crească în mod semnificativ în UE în acest an, având în vedere creșterea cheltuielilor sociale și reducerea veniturilor fiscale, ambele fiind o consecință a măsurilor de politică excepționale menite să sprijine economia, precum și a existenței stabilizatorilor automați.

Conform previziunilor, deficitul public agregat al zonei euro va crește de la 0,6 % din PIB în 2019 la aproximativ 8,8 % în 2020, înainte de a scădea la 6,4 % în 2021 și la 4,7 % în 2022. Această evoluție reflectă eliminarea treptată a măsurilor de sprijin de urgență în cursul anului 2021, pe măsură ce situația economică se va îmbunătăți.

Reflectând creșterea deficitelor, previziunile estimează că ponderea datoriei în PIB la nivel agregat din zona euro va crește de la 85,9 % din PIB în 2019 la 101,7 % în 2020, 102,3 % în 2021 și 102,6 % în 2022.

Inflația se menține moderată

În lunile august și septembrie, o scădere abruptă a prețurilor la energie a determinat o inflație totală negativă. Inflația de bază, care include toate produsele cu excepția energiei și a alimentelor neprocesate, a scăzut, de asemenea, în mod substanțial în cursul verii, din cauza cererii reduse de servicii, în special de servicii legate de turism și de bunuri industriale. Cererea scăzută, contracția pieței forței de muncă și o rată ridicată de schimb a monedei euro vor exercita o presiune descendentă asupra prețurilor.

Inflația în zona euro, măsurată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC), este estimată la 0,3 % în 2020, înainte de a crește la 1,1 % în 2021 și la 1,3 % în 2022, pe măsură ce se stabilizează prețurile petrolului. În UE, inflația este estimată la 0,7 % în 2020, 1,3 % în 2021 și 1,5 % în 2022.

Un grad ridicat de incertitudine și perspective cu riscuri de evoluție negativă

Incertitudinile și riscurile legate de previziunile economice din toamna anului 2020 rămân extrem de mari. Riscul principal rezultă din agravarea pandemiei, situație care necesită măsuri de sănătate publică mai stricte și care are un impact mai grav și de durată asupra economiei. Acest context a motivat o analiză a scenariilor implicând două căi alternative de evoluție a pandemiei – una mai benignă și una agravantă – și impactul economic al acestora. Există, de asemenea, riscul ca cicatricile lăsate de pandemie în economie – cum ar fi falimentele, șomajul pe termen lung și întreruperile în aprovizionare – să fie mai profunde și mai extinse. Economia europeană ar avea de suferit, de asemenea, în cazul în care economia mondială și comerțul mondial s-ar îmbunătăți mai puțin decât conform previziunilor sau în cazul în care tensiunile comerciale ar crește. Posibilitatea unei presiuni asupra pieței financiare reprezintă un alt risc de evoluție negativă.

Dintr-o perspectivă pozitivă, este posibil ca NextGenerationEU, programul UE de redresare economică, care include mecanismul de redresare și de reziliență, să stimuleze mai puternic economia UE s-a estimat. Acest efect se datorează faptului că previziunile ar putea include doar parțial beneficiile probabile ale acestor inițiative, întrucât informațiile disponibile în această etapă cu privire la planurile naționale sunt încă limitate. Un acord comercial între UE și Regatul Unit ar oferi, de asemenea, posibilitatea unui impact pozitiv asupra economiei UE începând cu 2021, comparativ cu scenariul de referință potrivit căruia schimburile comerciale dintre Regatul Unit și UE ar fi reglementate pe baza normelor OMC privind clauza națiunii celei mai favorizate.

Context

Previziunile au fost elaborate în contextul unei incertitudini grave, statele membre anunțând noi măsuri de sănătate publică importante în a doua jumătate a lunii octombrie 2020 pentru a limita răspândirea virusului.

Aceste previziuni se bazează pe seria uzuală de ipoteze tehnice referitoare la evoluția cursurilor de schimb, a ratelor dobânzilor și a prețurilor produselor de bază, întemeiate pe informațiile disponibile până la data de 22 octombrie 2020. Pentru toate celelalte date necesare, inclusiv cele referitoare la politicile publice, aceste previziuni iau în considerare informațiile disponibile până la data de 22 octombrie, inclusiv. Cu excepția cazului în care politicile sunt anunțate în mod credibil și sunt detaliate în mod corespunzător, estimările pornesc de la ipoteza că politicile nu se modifică.

Previziunile depind de două ipoteze tehnice importante. În primul rând, se presupune că măsurile de sănătate publică rămân în vigoare într-o anumită măsură în perioada analizată în previziuni. Cu toate acestea, după înăsprirea lor semnificativă în cel de al patrulea trimestru al anului 2020, se estimează că strictețea măsurilor va scădea treptat în 2021. Se presupune, de asemenea, că impactul economic al unui anumit nivel de restricții va scădea în timp, pe măsură ce sistemul de sănătate și agenții economici se adaptează la mediul creat de pandemie. În al doilea rând, având



în vedere că relațiile viitoare dintre UE și Regatul Unit nu sunt încă clare, previziunile pentru 2021 și 2022 se bazează pe o presupunere tehnică conform căreia UE și Regatul Unit vor face schimburi comerciale în temeiul normelor OMC privind clauza națiunii celei mai favorizate începând cu 1 ianuarie 2021. Această ipoteză este utilizată doar în scop de prognozare și nu reflectă nicio anticipare și nicio previziune în ceea ce privește rezultatele negocierilor dintre UE și Regatul Unit cu privire la relațiile lor viitoare.

Următoarea previziune a Comisiei Europene va fi o actualizare a previziunilor privind PIB-ul și inflația din previziunile economice din iarna anului 2021, care urmează să fie prezentate în februarie 2021.

Sursa: https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2020/autumn/ecfin_forecast_autumn_2020_ro_en.pdf



Studiu RE/MAX Europe - Impactul Covid-19 asupra pieței imobiliare

În România, specialiștii estimează o corecție medie la nivel național între 5 și 10% a prețului la apartamente, arată rezultatele unui studiu despre impactul Covid-19 în piața imobiliară, realizat de RE/MAX, la nivel european.

Printre cele mai importante concluzii se numără: corecții de preț pe segmentul vânzări, scăderi de preț pe închirieri, precum și o ușoară scădere a volumului tranzacțiilor.

Studiul a fost realizat pe un eșantion de 2.130 de agenți și brokeri de top, din 27 de regiuni din Europa, cu o participare aproximativ egală de femei și bărbați, majoritatea cu vârste cuprinse între 30 și 45 de ani. Jumătate dintre participanții la studiu au o experiență de minim trei ani în cadrul agențiilor RE/MAX.

La nivel european, pe segmentul vânzări, peste 50% dintre specialiști estimează scăderi ale prețurilor între 5-10%. Excepție fac Franța, Finlanda, Olanda, Cehia și Turcia, care prezic o creștere între 2-5% a prețului la case. În România, la nivel național, specialiștii estimează o corecție medie între 5 și 10% a prețului pentru apartamente, cu variațiuni în funcție de piață/oraș.

Pe segmentul închirieri, respondenții prezic o scădere a prețurilor cuprinsă între 10 și 15%. Totodată, 70% dintre participanții la studiu indică scăderi între 10-20% ale prețurilor pentru proprietăți comerciale. Pe plan local, 28% dintre respondenți estimează scăderi atât în mediul rural, cât și în cel urban.

Peste 40% dintre respondenți estimează o stagnare sau o ușoară scădere a volumului de tranzacții imobiliare în România

În ceea ce ține de volumul tranzacțiilor, specialiștii estimează o ușoară tendință de scădere la nivel european, cu excepția Franței, Poloniei, Bulgariei, unde circa 50% dintre participanți preconizează creșteri pe segmentul case. Pe plan local, peste 40% dintre participanți estimează o scădere a volumului de tranzacții imobiliare, pentru toate tipurile de proprietăți.

De asemenea, mai mult de 65% dintre participanții la studiu preconizează o scădere a volumului de tranzacții pe segmentul comercial, atât la nivel de vânzări, cât și de achiziții. Totodată, peste 40% consideră că va scădea numărul tranzacțiilor pe segmentul proprietăți pentru investiții.

Potrivit rezultatelor obținute, printre motivele principale care determină scăderea volumului de tranzacții se numără rata ridicată a șomajului și incertitudinea generală, respectiv nesiguranța financiară din partea cumpărătorilor.

Sursa: www.remax.ro

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieții

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

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare - în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **20 - 80 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. Piață a cumpărătorului.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CMBU: rezidențială

**Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.**

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai 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	Da	Da	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	Da	Da	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. 6.2.1.

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 infrastructură sau alte costuri



suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției

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

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

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

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

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece perioada de recuperare este mai mare de 10 ani, se calculează pentru 25 ani.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

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

Pentru determinarea chiriei anuale utilizam formula:

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

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 6.2.2.**



4.4. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

Certificat de asigurare profesională nr. 1441-62/17.01.2021 Allianz Tiriac Asigurări S.A..

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

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

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



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

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



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

19700 lei echivalent a 4020 euro (84,83 lei/mp echivalent a 17,27 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, Str. Fundătura Râmnicu Sărat nr. 31B, (233 mp), CF 95974, jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat**, este de:

19700 lei echivalent a 4020 euro (84,83 lei/mp echivalent a 17,27 euro/mp)

Suprafața este de 233 mp

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

1039 lei echivalent a 211,5 euro (4,46 lei/mp echivalent a 0,91 euro/mp).

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

86,6 lei echivalent a 17,6 euro (0,37 lei/mp echivalent a 0,075 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: 07.04.2021

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ