

JUDETUL BRAILA
CONSILIUL JUDETEAN
PRESEDINTE

EXPUNERE DE MOTIVE

Privind: aprobarea tarifelor pentru inchirierea spatiilor apartinand domeniului public al Judetului Braila, situate in Braila, str. Ana Aslan nr. 27 si 29, pentru anul fiscal 2019 .

In conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, consiliul judetean stabileste taxele si tarifele judetene, in conditiile legii .

Taxele si tarifele locale se aproba de consiliile judetene potrivit competentelor acestora in limitele si conditiile legii, acestea constituind venituri proprii ale bugetelor judetelor .

Ca urmare a incetarii prevederilor contractului de finantare externa nerambursabila privind proiectul "Reabilitarea cladirilor de patrimoniu situate in Braila, strada Ana Aslan nr. 27-29", si a perioadei de monitorizare ex-post a proiectului, spatiile din incinta imobilelor mentionate sunt disponibile, putand fi inchiriate, in vederea administrarii si utilizarii eficiente a bunurilor apartinand domeniului public al judetului.

In vederea stabilirii tarifelor de inchiriere pentru spatiile situate in imobilele din Braila, str. Ana Aslan nr. 27-29, Consiliul Judetean Braila a incheiat cu un evaluator un contract de servicii avand ca obiect "Servicii de stabilire tarif de inchiriere a unor spatii din incinta imobilelor situate in Braila str. Ana Aslan nr. 27-29 ".

In urma receptiei serviciilor efectuate de catre evaluator, a fost predat Raportul de evaluare intocmit pentru fiecare imobil in parte. Tarifele de inchiriere estimate conform Raportului de evaluare au fost determinate pentru fiecare regim de inaltime. Data evaluarii este 02.06.2019, la un curs de referinta de 4,7487 lei/euro.

Astfel, tarifele propuse sunt urmatoarele :

Imobil Ana Aslan nr. 27	Tarif lei/mp/ora
- Parter	1,40
- Etaj	0,80
- Mansarda	1,00
Imobil Ana Aslan nr. 29	Tarif lei/mp/ora
- Demisol	0,90
- Parter	1,70
- Mansarda (utilizabila)	0,90

Fata de cele expuse, propunem spre aprobare Consiliului Judetean Braila proiectul de hotarare privind aprobarea tarifelor pentru inchirierea spatiilor apartinand domeniului public al Judetului Braila, situate in Braila, str. Ana Aslan nr. 27 si 29, pentru anul fiscal 2019, conform anexelor1 si la prezentul proiect de hotarare.

**INITIATOR,
PRESEDINTE,
FRANCISK IULIAN CHIRIAC**

NR. 12551/24.06.2019

.R O M A N I A
J U D E T U L B R A I L A
C O N S I L I U L J U D E T E A N

PROIECT DE HOTARARE

Privind: aprobarea tarifelor pentru inchirierea spatiilor apartinand domeniului public al Judetului Braila, situate in Braila, str. Ana Aslan nr. 27 si 29, pentru anul fiscal 2019 .

Consiliul Judetean Braila, intrunit in sedinta ordinara la data de _____ / 2019;
Avand in vedere:

- Expunerea de motive a Presedintelui Consiliului Judetean Braila ;
- Raportul Directiei Administrare Patrimoniu si Evidenta Bugetara nr.12.551/ 24.06..2019;
- Raportul de evaluare pentru spatiile de inchiriat situate in Braila, str. Ana Aslan nr. 27 si 29, judetul Braila , intocmit de expert evaluator SC Androniu Consulting S.R.L.,transmis cu adresa nr. 19061/10.06.2019 si inregistrat la Consiliul Judetean Braila sub nr. 11.697/11.06.2019.

Vazand rapoartele de avizare ale Comisiei buget-finante, administrarea domeniului public si privat, Comisiei pentru administratie publica locala, juridica, relatii publice si relatii internationale ;

In conformitate cu prevederile;

- art. 5, alin. 1, lit. „a”, art.26, alin.10 si art.27, art. 28, alin. 3, din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- art. nr. 14 si 16 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal .

În temeiul art. 91, alin.1 lit. " c" alin. 3 lit, „c”, alin.4, lit. "a" si lit."b" ,art. 97 alin.1 si art. 115, alin. 1, lit. „c" si art. 123, alin.1 din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTARASTE :

Art 1 Se aproba tarifele pentru inchirierea cu ora a spatiilor situate in Braila, str. Ana Aslan nr. 27 si 29, judetul Braila , aflate in domeniul public al judetului, pentru anul fiscal 2019, conform **Anexelor nr. 1 si 1a**, parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 Sumele calculate si incasate conform tarifulor stabilite la art.1 din prezenta hotarare constituie venituri la bugetul local al Judetului Braila .

Art. 3 Tarifele reglementate de prezenta hotarare se aplica pentru anul fiscal 2019, urmand ca, dupa caz, aceste tarife sa se indexeze anual prin Hotarare a Consiliului Judetean Braila, pe baza indicelui de inflatie.

Art. 4 Directia Administrare Patrimoniu si Evidenta Bugetara, va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari .

Art. 5 Prezenta hotarare va fi comunicata si adusa la cunostinta publica prin grija compartimentului Cancelarie si Arhiva din cadrul Directiei Administratie Publica, Contencios.

INITIATOR,
PRESEDINTE
FRANCISK IULIAN CHIRIAC

AVIZAT,
SECRETAR AL JUDETULU
DUMITREL PRICEPU

CONSILIUL JUDETEAN BRAILA
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU SI EVIDENTA BUGETARA

Anexa nr. 1

la H.C.J Braila nr. _____ / _____

TARIFE

pentru inchirierea cu ora a spatiilor situate in imobilele din municipiul Braila, str. Ana Aslan nr. 27 si 29

Imobil Ana Aslan nr. 27	Tarif lei/mp/ora
- Parter	1,40
- Etaj	0,80
- Mansarda	1,00
Imobil Ana Aslan nr. 29	Tarif lei/mp/ora
- Demisol	0,90
- Parter	1,70
- Mansarda (utilizabila)	0,90

**DIRECTOR EXECUTIV,
DRAGUTA DAN**

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT ,
NICOLETA LEFTER**

Infocmit
Maria Gurgu

IMOBILUL situat în str. ANA ASLAN nr.27

Nr. crt.	Parter	Suprafata -mp-
1	Sala expozitie (P.03)	39,05
2	Sala expozitie (P.04)	35,25
3	Hol (P.02)	47,90
4	Birou (P.11)	12,85
5	Birou (P.13)	12,45
6	Birou (P.15)	12,80
7	Birou (P.16)	13,25
	Etaj	
8	Sala expozitie (E.03)	35,10
9	Sala expozitie (E.04)	35,25
10	Hol	53,95
	Mansarda	
11	Sala polifunctionala	118,25

IMOBILUL situat în str. ANA ASLAN nr.29

	Demisol	Suprafata -mp-
1	Birou (D.08)	50,59
2	Birou (D.11)	19,41
	Parter	
3	Sala expozitie 5 (P.04)	22,88
4	Sala expozitie 2 (P.05)	29,34
5	Sala expozitie 3 (P.06)	22,83
6	Sala expozitie 1 (P.07)	50,87
7	Hol principal (P.02)	19,41
8	Birou administratie (P.08)	32,46
	Mansarda	
9	Birou (M.02)	9,93
10	Birou (M.03)	13,74

JUDETUL BRAILA
CONSILIUL JUDETEAN BRAILA
DIRECTIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
SI EVIDENTA BUGETARA

AVIZAT,
ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE
VICEPRESEDINTE

Nr. 12.551/ 24.06.2019

IONEL EPUREANU



RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotarare privind aprobarea tarifelor pentru inchirierea spatiilor apartinand
domeniului public al Judetului Braila, situate in Braila, str. Ana Aslan nr. 27 si 29, pentru
anul fiscal 2019**

Conform art.5, alin.1, lit.(a) din Legea nr. 273/2006 a finantelor publice locale , cu modificarile si completarile ulterioare, veniturile proprii ale bugetelor locale sunt formate din: impozite, taxe, contribuții, alte vărsăminte, alte venituri și cote defalcate din impozitul pe venit.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, Consiliile Judetene adopta hotarari privind taxele, impozitele si tarifele locale.

De asemenea, potrivit art. 91 alin.(3), punctul c), din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, coroborat cu art. 27 din Legea nr. 273/2006 a finantelor publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare, prevede ca, in exercitarea atributiilor privind dezvoltarea economico-socială a județului, consiliul judetean stabileste si aproba impozite si taxe judetene, in conditiile legii.

In ceea ce priveste regimul sumelor încasate din concesionarea sau închirierea unor bunuri ori din valorificarea unor bunuri confiscate, conform art. 28 din Legea nr. 273/2006 a finantelor publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare, sumele încasate din concesionarea sau din închirierea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale constituie venituri ale bugetelor locale.

De asemenea, conform art. 494, alin.1 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, taxele, impozitele si tarifele locale precum si majorarile de intarziere, aferente acestora constituie integral venituri la bugetele locale ale unitatilor administrativ teritoriale .

Ca urmare a incetarii prevederilor contractului de finantare externa nerambursabila privind proiectul "Reabilitarea cladirilor de patrimoniu situate in Braila, strada Ana Aslan nr. 27-29", si a perioadei de monitorizare ex-post a proiectului, spatiile din incinta imobilelor mentionate sunt disponibile, putand fi inchiriate, in vederea administrarii si utilizarii eficiente a bunurilor apartinand domeniului public al judetului.

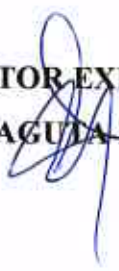
In vederea stabilirii tarifelor de inchiriere pentru spatiile situate in imobilele din Braila, str. Ana Aslan nr. 27-29, Consiliul Judetean Braila a incheiat cu un evaluator un contract de servicii avand ca obiect "Servicii de stabilire tarif de inchiriere a unor spatii din incinta imobilelor situate in Braila str. Ana Aslan nr. 27-29 ".

In urma receptiei serviciilor efectuate de catre evaluator, a fost predat Raportul de evaluare intocmit pentru fiecare imobil in parte. Tarifele de inchiriere estimate conform Raportului de evaluare au fost determinate pentru fiecare regim de inaltime. Data evaluarii este 02.06.2019, la un curs de referinta de 4,7487 lei/euro.

Astfel, tarifele propuse sunt urmatoarele :

Imobil Ana Aslan nr. 27	Tarif lei/mp/ora
- Parter	1,40
- Etaj	0,80
- Mansarda	1,00
Imobil Ana Aslan nr. 29	Tarif lei/mp/ora
- Demisol	0,90
- Parter	1,70
- Mansarda (utilizabila)	0,90

Fata de cele mentionate mai sus, propunem spre analiza proiectul de hotarare privind aprobarea tarifelor pentru inchirierea spatiilor apartinand domeniului public al Judetului Braila, situate in Braila, str. Ana Aslan nr. 27 si 29, pentru anul fiscal 2019, conform anexelor nr.1 si 1a la prezentul proiect de hotarare.


DIRECTOR EXECUTIV,
DRAGUTA DAN

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
NICOLETA LEFTER



Intocmit
Maria Gurgu

Nr. 1906101 din 10.06.2019

Către,
CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
 cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr. 1, jud. Brăila

L-na Crostom L-plată factură!

Sua Guru h
Rg Patokun P. H. opulau
J tange 13.06.2019

Prin prezenta vă înaintez două exemplare scrise originale și unul electronic din

„Raportul de evaluare pentru spații de închiriat, situate în Brăila, str. Ana Aslan nr. 27 și 29, jud. Brăila”, întocmite în baza contractului de prestări servicii nr. **156/28.05.2019**

Am mai predat și FF nr. 190056/10.06.2019

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator

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

ec. Androniu Iulian-Cosmin



Consiliul Județean Braila
Directia Administrare Patrimoniu
si Evidenta Bugetara
Nr.11976/13.06.2019

Avizat
Director Executiv
Draguta Dan

PROCES – VERBAL

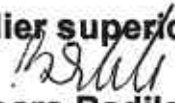
Incheiat astazi 13.06.2019
privind receptia evaluarii pentru spatii de inchiriat situate in Braila, str. Ana
Aslan nr. 27 si nr. 29, jud. Braila

Contractul de servicii nr. 156/28.05.2019 avand ca obiect" **servicii de stabilire
tarif de inchiriere a unor spatii din incinta imobilelor situate in strada Ana Aslan
nr. 27 si nr. 29"** a fost incheiat cu SC Androniu Consulting SRL – reprezentant Cosmin
Androniu- Expert evaluator.

In urma receptiei serviciilor efectuate de catre prestator, s-au constatat
urmatoarele:

- raportul de evaluare este intocmit pentru fiecare imobil in parte;
- tarifele de inchiriere au fost determinate, pentru fiecare regim de inaltime;
- termenul de predare a raportului de evaluare a fost respectat;

In acest sens, fata de cele prezentate, consemnam ca se poate achita
contravaloarea serviciului prestat, in baza facturii nr. ACOS190056,
depusa de catre prestator.

Consilier superior

Marioara Badila



Nr. 1906101 din 10.06.2019

**Către,
CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
cu sediul în Brăila, Piața Independenței nr. 1, jud. Brăila**

PROCES – VERBAL DE PREDARE

Astăzi s-a procedat la predarea-primirea a două exemplare scrise originale și unul electronic din „Raportul de evaluare pentru spații de închiriat, situate în Brăila, str. Ana Aslan nr. 27 și 29, jud. Brăila”, întocmite în baza contractului de prestări servicii nr. **156/28.05.2019**

Am mai predat și FF nr. 190056/10.06.2019

Va rog sa-mi transmiteți un exemplar al PV de recepție pe adresa Braila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, jud. Brăila sau o copie pe email office@acos.ro sau fax 0339.814.435.

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator

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

ec. Androniu Iulian-Cosmin





ANDRONIU
CONSULTING

CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE

FACTURA

ACOS190056

Data emiterii: 10/06/2019

Cota TVA: 19%

TVA la incasare

TOTAL PLATA

1000.00 Lei

Furnizor

ANDRONIU CONSULTING SRL

CIF: RO24149469

Reg. com.: J09/618/2008

Adresa: Str. Neagra 5, Braila, Jud.: Braila

IBAN: RO11UGBI0000382011734RON

Banca: GARANTIBANK INTERNATIONAL NV - SUCURSALA ROMANIA

Client

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA A JUDETULUI BRAILA

CIF: 4205491

Reg. com.: -

Adresa: Independentei 1 -, Braila, Judet: Braila

Nr. crt	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cant.	Pret unitar (fara TVA) -Lei-	Valoarea -Lei-	Valoarea TVA -Lei-
1	Rapoarte de evaluare pentru spatii de inchiriat, situate in Braila, str. Ana Aslan nr. 27 si 29, jud. Braila-in baza contractului de prestari servicii nr. 156/28.05.2019	buc	1	840.34	840.34	159.66

Intocmit de: Cosmin Androniu

CNP: 17630731090022

Numele delegatului: Androniu Cosmin

B.I./C.I.: XR347139



Total

840.34

159.66
TVA la incasare

TOTAL PLATA

1000.00 Lei

ANDRONIU CONSULTING SRL

Capital social: 200

Adresa web: www.acos.ro; Tel.: +40722635370; Fax: +40374 095 112; Email: office@acos.ro;

IBAN: RO56TREZ1515069XXX009236 ; Banca: TREZORERIA STATULUI



RAPORT DE EVALUARE

NR. 1906052/05.06.2019

Solicitant **CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA**
Destinatar **CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA**

Evaluarea Imobiliară

Spatii de închiriat, situate în
Brăila, str. Ana Aslan nr. 27 și 29,
jud. Brăila.

Data evaluării 02.06.2019
Data raportului 05.06.2019



Declarație de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm că nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Entitatea juridică supusă evaluării a fost inspectată de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii 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	12
3.1. Procedura de evaluare (Etapele parcurse)	12
3.2. Identificarea activelor	12
3.3. Descrierea zonei de amplasare	13
3.4. Descrierea amplasamentului	14
3.5. Descrierea construcției	15
3.6. Studiul pieței	16
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	39
4.1. Cea mai bună utilizare	39
4.2. Valoarea terenului	40
4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile	41
4.4. Estimarea chiriei	43
4.5. Calificarea evaluatorilor	44



4.6. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)	44
5. CONCLUZII	45
5.1. Alegerea valorii finale	45
6. ANEXE	46
6.1. Definiții și termeni ai evaluării	46
6.2. Calculele evaluării	49
6.3. Actele evaluării	57
6.4. Informații de piață	73
6.5. Amplasament	80
6.5. Foto	81

**1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII**

Prezentul raport estimează valoarea chiriei pentru spații de închiriat, situate în Brăila, str. Ana Aslan nr. 27 și 29, jud. Brăila, aflat în domeniul privat al județului Brăila.

Destinatarul lucrării: Consiliul Județean Brăila.

Data evaluării: 02.06.2019

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,7487 LEI/ EURO.

Valoarea chiriilor estimate:

Imobil	Tarif	
	euro/mp/ora	lei/mp/ora
Imobil str. Ana Aslan nr. 27		
Parter	0,30 €	1,4 lei
Etaaj	0,17 €	0,8 lei
Mansarda	0,20 €	1,0 lei
Imobil str. Ana Aslan nr. 29		
Demisol	0,18 €	0,9 lei
Parter	0,36 €	1,7 lei
Mansarda (utilizabila)	0,18 €	0,9 lei

*Valoarea de plată 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).

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 **spatii de închiriat, situate în Brăila, str. Ana Aslan nr. 27 și 29, jud. Brăila, aflat în domeniului privat al județului Brăila.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului chiriei, în vederea închirierii.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este închirierea.

Utilizatorul evaluării este clientul, **CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA.**

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 Legitimația nr. 10186.

2.3. Beneficiar

Consiliul Județean Brăila, cu sediul în Brăila, P-ța Independenței nr. 1, jud. Brăila.

Contract de prestări servicii nr. 156/28.05.2019.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 02.06.2019.

Data elaborării raportului este 05.06.2019.

2.5. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății s-a făcut în data de **02.06.2019**

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 în 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 chiriei, în vederea închirierii, 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 **SEV 100 – Cadrul general**.

2.8. Declararea conformității cu SEV

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- 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 GEV 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;**
- 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 2017, 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 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- 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 **domeniului privat al județului Brăila**.

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:

- **Incheiere OCPI nr. 10370/30.03.2007;**
- **Extras de Carte Funciară nr. 37233;**
- **Extras de Carte Funciară nr. 24915/N;**

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 activelor

Imobilul Spații de închiriat, situate în Brăila, str. Ana Aslan nr. 27 și 29, jud. Brăila, aflat în domeniului privat al județului Brăila.

Zona este centrală.

Activele se compun din:

- Imobil din str. Ana Aslan nr. 27;
- Teren cu suprafața de 638 mp;
- Corpul C1 – Clădire (Fosta Casă Județeană de Asigurări de Sănătate) cu suprafața construită de 198 mp și suprafața desfășurată de 396 mp;
- Corpul C2 – Clădire (Fosta Casă Județeană de Asigurări de Sănătate) cu suprafața construită de 74 mp și suprafața desfășurată de 74 mp;
- Corpul C3 – Anexă cu suprafața construită de 57 mp și suprafața desfășurată de 57 mp;
- Imobil din str. Ana Aslan nr. 29;
- Teren cu suprafața de 676 mp;



o Corpul C1 – Clădire cu suprafața construită de 427,60 mp și suprafața desfășurată de cca 855 mp;

Inspekția s-a făcut în data de 02.06.2019.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este **ultracentrală a orașului Brăila**.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – B-dul Al.I.Cuza;
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltată.

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare

- Rețea urbană de energie electrică
- Rețea urbană de apă
- Rețea urbană de termoficare



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

Ambient civilizat.

Concluzie:

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

3.4. Descrierea amplasamentului

- Imobil din str. Ana Aslan nr. 27;

Proprietatea se află în zona ultracentrală a mun. Brăila, cu ieșire la str. Ana Aslan. Deschiderea la stradă de 4,15 m.

Amplasamentul este plan, formă dreptunghiulară.

Amplasare este interior.

Tip drum acces: asfaltat.

Suprafața teren exclusiv este de 638 mp.

Pe amplasament există 3 corpuri de clădire.

Amplasamentul are acces la electricitate, apă-canal, gaz metan

- Imobil din str. Ana Aslan nr. 29;

Proprietatea se află în zona ultracentrală a mun. Brăila, cu ieșire la str. Ana Aslan și la str. Radu S. Campiniu. Deschiderea la strada Ana Aslan de 19,49 m și str. Radu S. Campiniu de 23,57 mp.

Amplasamentul este plan, formă dreptunghiulară.

Amplasare este pe colț.

Tip drum acces: asfaltat.

Suprafața teren exclusiv este de 638 mp.

Pe amplasament există 1 corp de clădire.

Amplasamentul are acces la electricitate, apă-canal, gaz metan



3.5. Descrierea construcției

Imobil din str. Ana Aslan nr. 27

Corpul C1 – Clădire

- Suprafața construită de 198 mp și suprafața desfășurată de 594 mp;
- Structură de rezistență este din zidărie portanta din cărămidă, fundație din cărămidă, pereți de compartimentare din zidărie din cărămidă, tâmplărie lemn cu geam termopan, acoperiș tip șarpantă din lemn învelită cu tablă;
- Finisajele sunt superioare;
- Regim de înălțime P+1E+M;
- Are instalație electrică, apă-canal, încălzire centrală;
- Starea tehnică bună;
- Vechimea circa 100 ani.
- Construcție reamenajată și modernizată

Corpul C2 – Clădire

- Suprafața construită de 74 mp și suprafața desfășurată de 74 mp;
- Structură de rezistență este din zidărie portanta din cărămidă, fundație din cărămidă, pereți de compartimentare din zidărie din cărămidă, tâmplărie lemn cu geam termopan, acoperiș tip șarpantă din lemn învelită cu tablă;
- Finisajele sunt superioare;
- Regim de înălțime P;
- Are instalație electrică, apă-canal, încălzire centrală;
- Starea tehnică bună;
- Vechimea circa 100 ani.
- Construcție reamenajată și modernizată

Corpul C3 – Anexă

- Suprafața construită de 85 mp și suprafața desfășurată de 57 mp;
- Structură de rezistență este din zidărie portanta din cărămidă, fundație din beton, pereți de compartimentare din zidărie din cărămidă, tâmplărie lemn cu geam termopan, acoperiș tip șarpantă din lemn învelită cu tablă;
- Finisajele sunt medii;
- Regim de înălțime P;
- Are instalație electrică;



- Starea tehnică slabă;
- Vechimea circa 40 ani.

Imobil din str. Ana Aslan nr. 29

Corpul C1 – Clădire

- Suprafața construită de 427,6 mp și suprafața desfășurată de 855,2 mp;
- Structură de rezistență este din zidărie portanta din cărămidă, fundație din cărămidă, pereți de compartimentare din zidărie din cărămidă, tâmplărie lemn cu geam termopan, acoperiș tip șarpantă din lemn învelită cu tablă;
- Finisajele sunt superioare;
- Regim de înălțime S+P+IE+M;
- Are instalație electrică, apă-canal, încălzire centrală;
- Starea tehnică satisfăcătoare;
- Vechimea circa 100 ani.
- Construcție reamenajată și modernizată

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.

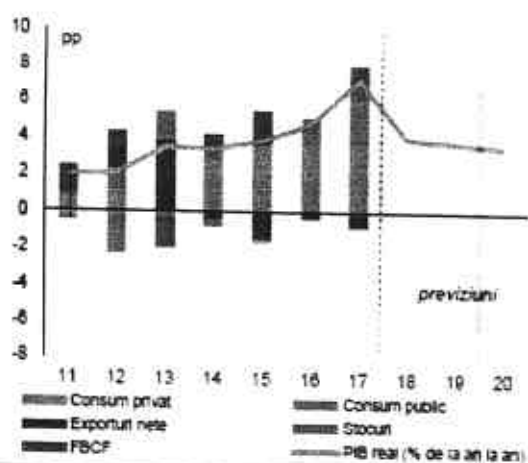
Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

Creșterea PIB-ului și creșterea potențială

Creșterea economică a încetinit, dar rămâne solidă. Se estimează că PIB-ul real a crescut cu 4 % în 2018, în scădere de la valoarea de vârf de 7 % înregistrată în 2017 (graficul 1.1). Încetinirea a fost determinată în principal de scăderea consumului privat ca urmare a inflației ridicate, alimentate de prețurile la energie, precum și de diminuarea efectelor politicilor publice care vizează creșterea venitului disponibil. Cu toate acestea, consumul privat a continuat să fie principalul motor al creșterii. Investițiile au rămas, în linii mari, stabile, iar exporturile nete au înregistrat o valoare negativă mai mare, întrucât exporturile au continuat să scadă mai rapid decât importurile, fiind afectate de majorarea prețurilor și de încetinirea cererii externe.

Graficul 1.1: Creșterea PIB-ului și componentele cererii

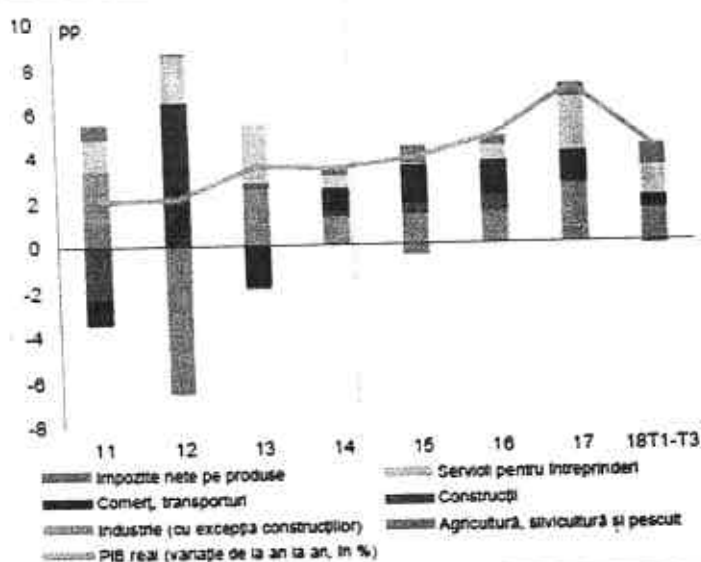


Sursa: Comisia Europeană

Se estimează că, pe termen mediu, creșterea va rămâne, în general, stabilă. Se preconizează că PIB-ul real se va situa în continuare sub 4 % în 2019 și în 2020 (graficul 1.1). Consumul privat va continua să fie principalul motor al activității economice, deși creșterile mai lente ale salariilor și înăsprirea condițiilor de creditare ar putea limita evoluția acestuia. Potrivit estimărilor, contribuția sectorului extern la creșterea economică va rămâne negativă, dar se va îmbunătăți pe măsură ce creșterea exporturilor se va menține în linii mari stabilă, în timp ce creșterea importurilor va scădea, în urma reducerii consumului. Estimările arată că investițiile vor crește puțin mai mult decât în 2018.

În ceea ce privește oferta, declinul economic a fost distribuit într-un mod mai uniform între sectoare. În primele trei trimestre ale anului, serviciile pentru întreprinderi au reprezentat un procent stabil (38 % din PIB). Industria și comerțul au însemnat 24 % și, respectiv, 18 %. În privința contribuției la creștere, se estimează că serviciile pentru întreprinderi au reprezentat 1,3 puncte procentuale, fiind urmate de industrie cu 1 punct procentual și de comerț cu 0,6 puncte procentuale (graficul 1.2). Încetinirea exporturilor înregistrată în 2018 are un impact semnificativ asupra performanței comerțului și a industriei.

Graficul 1.2: Creșterea PIB-ului și componentele ofertei

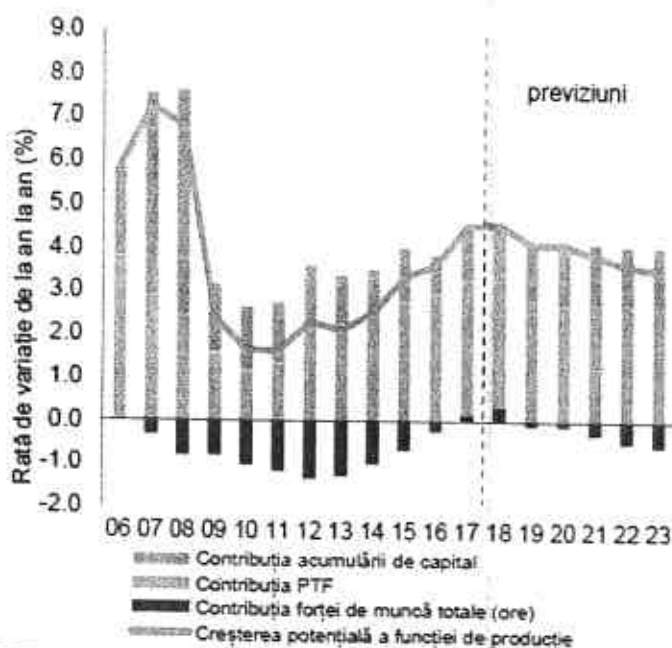


Sursa: Comisia Europeană

Creșterea potențială a fost generată, în principal, de productivitatea totală a factorilor. Creșterea potențială a PIB-ului s-a consolidat în ultimii ani, ajungând la 4,5 % în 2017. (Graficul 1.3). Se estimează că aceasta s-a menținut la un nivel ridicat în 2018, dar că va scădea treptat. Productivitatea totală a factorilor a fost

principalul factor care a contribuit la creșterea potențială, în pofida unei ușoare scăderi în 2018. Forța de muncă a avut o contribuție modestă, dar pozitivă. În 2018, ca urmare a reducerii șomajului structural și a creșterii ratei de participare la forța de muncă. Cu toate acestea, conform estimărilor, după 2018 productivitatea totală a factorilor va încetini, iar contribuția forței de muncă la creșterea potențială se va înrăutăți din cauza creșterii mai lente a populației în vârstă de muncă.

Graficul 1.3: Contribuția la creșterea potențială



Sursa: Comisia Europeană

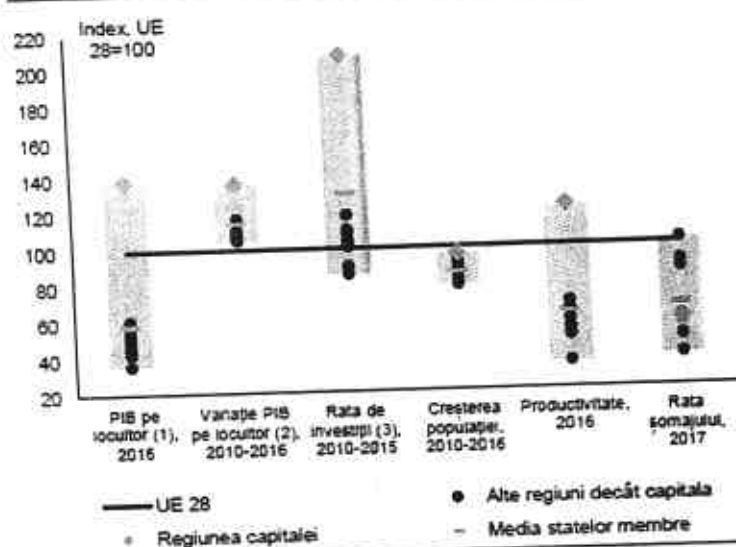
Disparitățile regionale

În ciuda convergenței către media UE, disparitățile între regiunile țării sunt în continuare semnificative. În România, PIB-ul pe cap de locuitor a crescut de la puțin peste 40 % la momentul aderării la UE, în 2007, la peste 60 % din media UE în 2017. Diferențele dintre regiuni sunt substanțiale. În 2016, regiunea București-Ilfov a înregistrat un PIB pe cap de locuitor, măsurat în funcție de standardul puterii de cumpărare (SPC), de 40 400 EUR, de 1,4 ori mai mare decât media UE și de aproape 4 ori mai ridicat decât cel din regiunea Nord-Est, cea mai săracă regiune a țării. Cu excepția regiunii capitalei, PIB-ul pe cap de locuitor se situează la jumătate din media UE. De asemenea, în București-Ilfov investițiile ca procent din PIB sunt de două ori mai mari decât media UE și de 1,5 ori mai ridicate decât media națională (graficul 1.4). Atunci când se iau în considerare toate regiunile UE, regiunile din România cu niveluri inițial mai scăzute ale PIB-ului pe cap de locuitor au cunoscut rate de creștere comparativ mai mari după aderarea la Uniunea Europeană.

Diferențele sunt resimțite și pe piața forței de muncă. În 2016, diferențele de la o regiune la alta în ceea ce privește productivitatea muncii au fost printre cele mai ridicate din UE. Regiunea București-Ilfov a înregistrat cea mai mare productivitate (cu 22 % peste media UE), în timp ce în regiunea Nord-Est productivitatea se situa la doar o treime din media UE (graficul 1.4).

Productivitatea medie pentru toate regiunile, cu excepția capitalei, reprezintă doar jumătate din media UE. Rata șomajului la nivel regional a variat în mod semnificativ în 2017, de la 2,9 % în Nord-Est la 7,7 % în Sud-Vest Oltenia, în ciuda unei reduceri a decalajului dintre regiuni, de la 6,9 puncte procentuale în 2016 la 4,8 puncte procentuale în 2017. Indicatorii socioeconomi regionali arată că există un decalaj major între capitala aflată în creștere, care atrage în principal mână de lucru calificată în sectoarele cu o valoare adăugată mai mare, și restul țării, unde ocuparea forței de muncă este concentrată în sectoarele cu valoare adăugată mai scăzută, în contextul emigrației.

Graficul 1.4: Disparități între regiunile din România



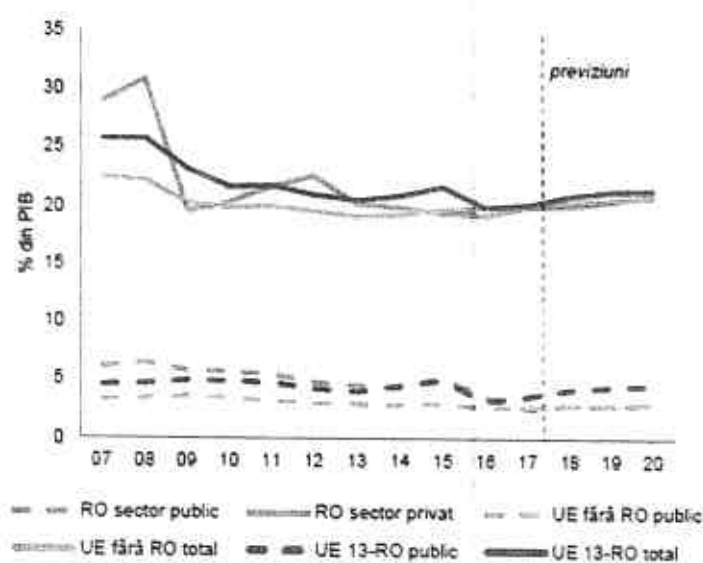
Zonele gri reprezintă amplitudinea disparităților dintre regiuni.
(1) PIB pe cap de locuitor în SPC
(2) Diferența în puncte de indice
(3) Procentaj din PIB
Sursa: Comisia Europeană

Investițiile

România se numără în continuare printre țările din UE care înregistrează cele mai mari rate de investiții. În 2017, investițiile totale au reprezentat 22,6 % din PIB, depășind media UE și a țărilor învecinate, de 20,1 % și, respectiv, 20,2 %. Se estimează că investițiile private, care au atins 20 % din PIB în 2017, au crescut într-o oarecare măsură, în ciuda preocupărilor legate de instabilitatea și de

imprevizibilitatea fiscal-bugetară și legislativă. În schimb, investițiile publice rămân modeste, parțial ca urmare a recurgerii lente la proiectele din cadrul perioadei de finanțare a UE. În 2017, investițiile publice au scăzut la 2,6 % din PIB, cel mai redus nivel din perioada ulterioară aderării la UE, fiind puțin peste media UE, dar inferior celui înregistrat în țările învecinate (graficul 1.5). Se estimează totuși că investițiile publice și-au revenit ușor în 2018 și că urmează să se redreseze treptat în anii următori.

Graficul 1.5: Formarea brută de capital fix



Sursa: Comisia Europeană

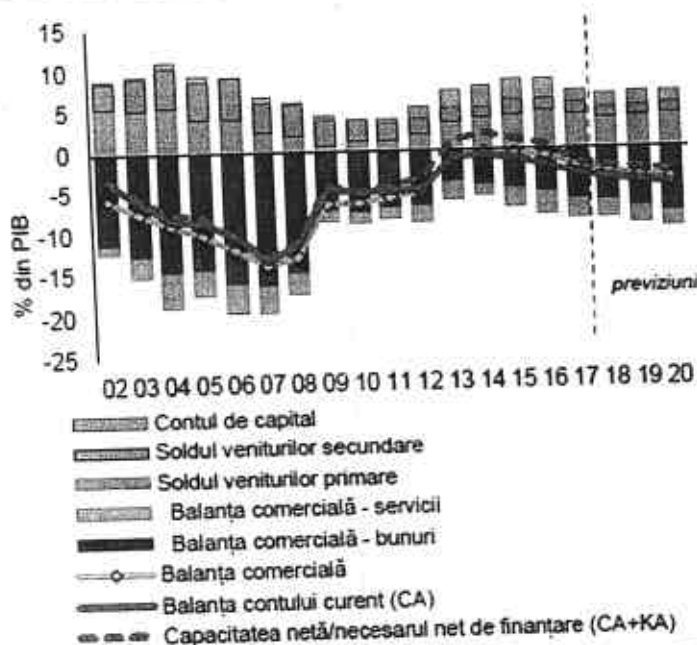
Investițiile ar putea fi afectate de o incertitudine din ce în ce mai mare. Nivelurile investițiilor ar putea fi influențate puternic de susceptibilitatea investițiilor private față de condițiile financiare mai dificile și de implementarea deficitară de către guvern a proiectelor incluse inițial în buget. Imprevizibilitatea persistentă a procesului de elaborare a politicilor creează un climat de instabilitate care ar putea submina încrederea întreprinderilor și ar putea împiedica luarea unor decizii în materie de investiții. În plus, ordonanța de urgență, adoptată recent, care introduce un set de măsuri fiscal-bugetare de amploare, poate afecta investițiile private în domeniile energiei și comunicațiilor, precum și capacitatea sectorului financiar de finanțare a economiei.

Poziția externă

Deficitul de cont curent a continuat să se accentueze în 2018. Se estimează că deficitul s-a înrăutățit, ajungând la 4,3 % din PIB, în principal din cauza deteriorării balanței comerciale (graficul 1.6). Prin urmare, balanța contului curent se

îndepărtează din ce în ce mai mult de elementele fundamentale ale economiei, care, pentru România, înseamnă un cont curent echilibrat. Estimările arată că, în 2018, cota de piață a exporturilor s-a menținut pe o traiectorie ușor ascendentă. Această evoluție se face simțită în capacitatea netă de finanțare/necesarul net de finanțare, care s-a situat deja la un nivel negativ în 2017, când deficitul de cont curent a început să crească semnificativ, iar soldul contului de capital aproape s-a înjumătățit. În funcție de sector, necesarul net de finanțare provine în principal de la gospodăria și, într-o măsură mult mai mică, de la administrația publică. Societățile comerciale sunt creditori neți.

Grafiul 1.6: Defalcarea contului curent și contul de capital



Sursa: Comisia Europeană

Poziția investițională internațională netă continuă să se amelioreze. Creșterea puternică a PIB-ului nominal a facilitat îmbunătățirea suplimentară a poziției investiționale internaționale nete până la un nivel estimat de -47,8 % din PIB în 2017 și de -44,8 % în trimestrul al treilea din 2018. Cu toate acestea, progresele au încetinit ca urmare a măririi deficitului de cont curent și a unei creșteri mai lente a PIB-ului nominal.

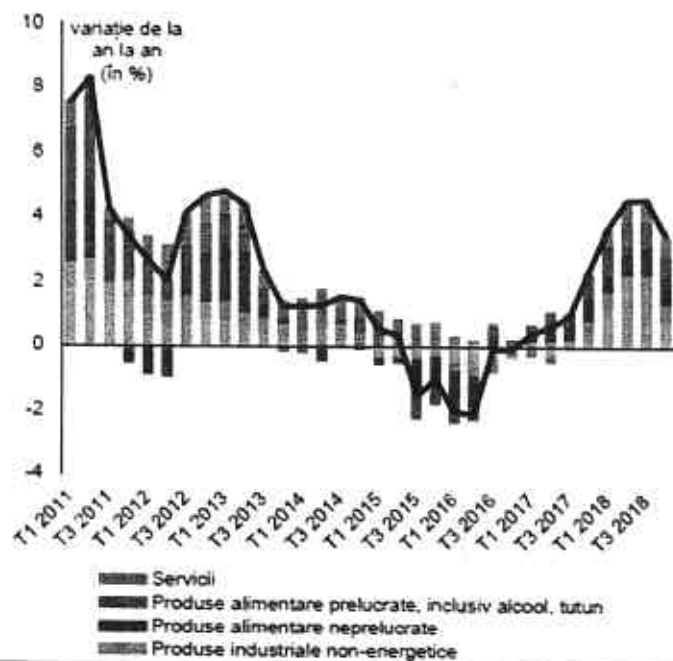
Inflația și politica monetară

În 2018, inflația a atins cea mai mare valoare din perioada de după criză. Inflația, astfel cum este măsurată de indicele armonizat al prețurilor de consum, a



devenit pozitivă în 2017 și a continuat să crească pe parcursul anului 2018, ajungând la o medie anuală de 4,1 %. Aceasta se datorează atât unor factori interni, cât și unor factori externi. Pe plan intern, inflația s-a accelerat la începutul anului 2018, pe măsură ce s-a diminuat efectul reducerilor fiscale din ianuarie 2017. Tendința de creștere a fost accentuată și de majorările accizei la produsele energetice efectuate în toamna anului 2017. Creșterea, pe plan internațional, a prețurilor la alimente și, într-o mai mare măsură, a prețurilor la energie, a stimulat și mai mult inflația totală (graficul 1.7). În 2018, România a înregistrat cea mai ridicată rată a inflației din UE, cu mult peste media zonei euro. Se estimează că inflația totală se va situa la o valoare moderată de 3,3 % în 2019 și, respectiv, de 3,1 % în 2020, ca urmare a reducerii cererii interne. Inflația de bază a rămas mai stabilă, atingând o valoare medie de 2,7 % pentru întregul an 2018.

Graficul 1.7: Contribuții la inflația totală



Sursa: Comisia Europeană

În 2018, Banca Națională a României și-a înăsprit politica monetară acomodativă. Pe fondul creșterii inflației, principala rată de politică monetară a fost majorată de trei ori cu un total de 0,75 puncte procentuale în primele luni ale anului 2018, ajungând la 2,5 %. Acestea au fost cele mai mari valori înregistrate în decursul a 10 ani. Cu toate acestea, începând cu luna mai 2018, Banca Națională a României a menținut ratele constante, anticipând reînscirerea ratei anuale a inflației, astfel cum este măsurată de indicele prețurilor de consum, în intervalul-țintă al băncii de 2,5 %

± 1 pp. ajungând la 3,3 % în decembrie 2018.

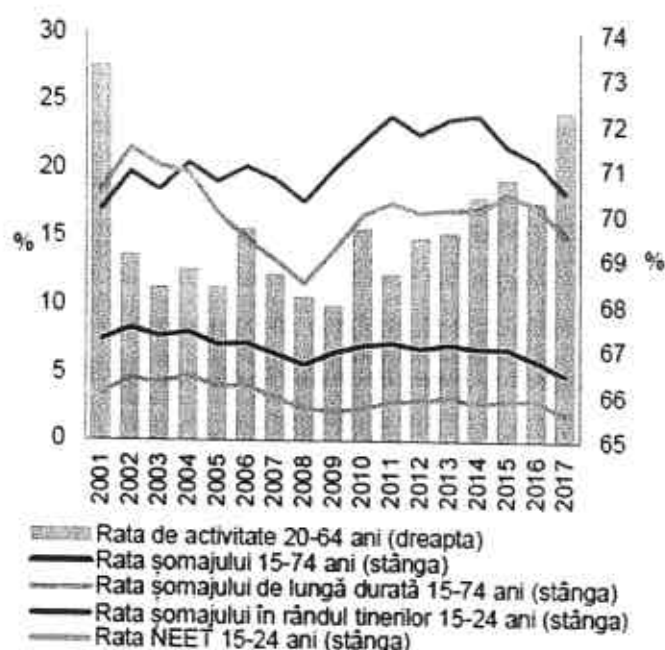


Conducerea politicii monetare este din ce în ce mai limitată de măsurile de politică fiscal- bugetară. Introducerea recentă a unei taxe pe activele băncilor legată de rata interbancară (ROBOR) este de natură să limiteze marja de manevră a politicii monetare. De asemenea, poate introduce un conflict între obiectivul de menținere a stabilității prețurilor și cel de garantare a stabilității financiare.

Piața forței de muncă, sărăcia și excluziunea socială

Condițiile de pe piața forței de muncă au continuat să se îmbunătățească, pe fondul unei creșteri economice solide. Rata de activitate a crescut la 72,3 % în 2017, depășind nivelul înregistrat înainte de criză, de 68,7 %. În decembrie 2018, rata șomajului a înregistrat cel mai scăzut nivel din ultimul deceniu (3,8 %) (graficul 1.8). Cu toate acestea, reducerea forței de muncă în contextul unei situații demografice nefavorabile reprezintă un obstacol pentru societăți în ceea ce privește ocuparea locurilor de muncă vacante și găsirea competențelor relevante pe piața forței de muncă. Acest lucru ar putea limita creșterea potențială a PIB-ului. Piața forței de muncă este în continuare caracterizată de un dialog social insuficient, cu o implicare foarte limitată a partenerilor sociali în procesul de elaborare a politicilor.

Graficul 1.6: Imagine de ansamblu asupra pieței forței de muncă



(1) Rata totală de activitate și de șomaj (% din populație), 20-64 de ani; rata totală a șomajului și a șomajului de lungă durată (% din forța de muncă), 15-74 de ani; rata totală a șomajului în rândul tinerilor (% din forța de muncă), 15-24 de ani; NEET: persoane care nu sunt încadrate profesional și nu urmează niciun program educațional sau de formare (% din populație), în total, 15-24 de ani
Sursa: Comisia Europeană

Salariile și costurile unitare ale muncii au continuat să crească într-un ritm rapid în 2018. Rata șomajului, care a scăzut la un nivel record, deficitele structurale de forță de muncă și politicile publice de majorare a salariilor din sectorul public și a salariului minim (6) forțează o corecție a pieței forței de muncă. În general, estimările arată că salariile au crescut și mai mult în 2018, una dintre cauze fiind impactul pe care îl are modificarea în 2017 a structurii contribuțiilor sociale, care a transferat sarcina aproape în totalitate asupra angajaților. Prin urmare, costurile unitare ale muncii au crescut, în medie, cu 8,1 % în fiecare an începând cu 2016. Aceste evoluții implică riscul unei pierderi de competitivitate, întrucât schimbările în materie de productivitate nu mai pot compensa majorările salariale.

În ciuda deficitelor din ce în ce mai mari de forță de muncă, unele grupuri nu sunt pe deplin integrate pe piața muncii. Ratele de participare rămân deosebit de scăzute în rândul persoanelor cu un nivel scăzut de educație, precum și în rândul femeilor și al persoanele cu handicap. Proporția tinerilor care nu sunt încadrați profesional și nu urmează niciun program educațional sau de formare, deși în scădere începând cu 2015, a rămas relativ ridicată în 2017, situându-se la 15,2 %. O



mare parte a șomerilor de lungă durată fie rămân șomeri (73,2 %), fie devin persoane inactive (13,2 %). Măsurile active instituite pe piața forței de muncă nu abordează în mod suficient perfecționarea și furnizarea de servicii integrate.

Ratele ridicate ale sărăciei și inegalității afectează capacitatea României de a avea o creștere favorabilă incluziunii. Deși în scădere, ratele sărăciei și inegalității rămân foarte ridicate. Inegalitatea veniturilor s-a redus în ultimii 2 ani, dar se menține la unul dintre cele mai mari niveluri din UE, reflectând în parte capacitatea deficitară de redistribuire a sistemului fiscal și de securitate socială. Peste 1,5 milioane de persoane câștigă sub 3 EUR pe zi (Friedrich-Ebert-Stiftung, 2018), iar 3,9 milioane se află într-o situație de deprivare materială severă. Oportunitățile sunt inegale din multe puncte de vedere. Nivelurile ridicate de sărăcie sunt asociate cu șomajul, cu un grad redus de educație, cu transmiterea sărăciei într-o mare măsură de la o generație la alta, precum și cu disparitățile regionale. Proportia copiilor care trăiesc în sărăcie sau excluziune socială (4 din 10) este una dintre cele mai ridicate din UE. Statutul socioeconomic afectează în mod semnificativ performanțele elevilor, descurajând creșterea durabilă pe termen lung (a se vedea secțiunea 4.3.3). Sistemele de învățământ și de îngrijire nu contribuie la o viață suficient de independentă și la capacitatea de inserție profesională a persoanelor cu handicap.

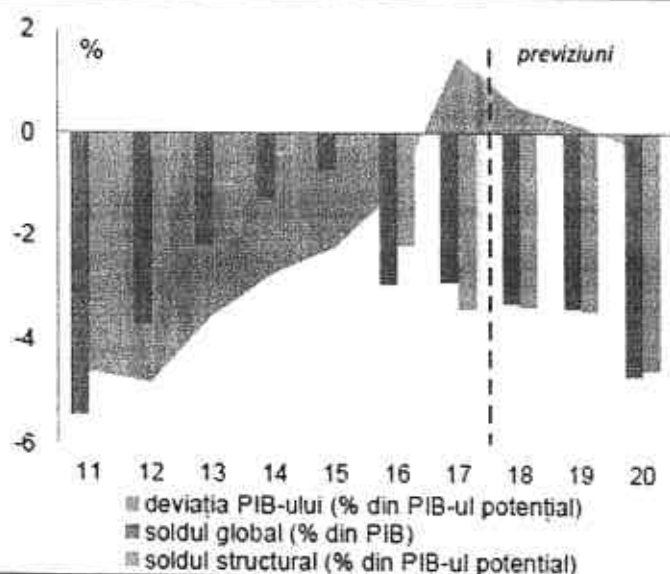
Finanțele publice

Se preconizează că deficitul public se va accentua, în principal din cauza creșterii cheltuielilor curente. În previziunile din toamna anului 2018, Comisia a estimat că deficitul global va crește de la 2,9 % din PIB în 2017 la 3,3 % din PIB în 2018, în special ca urmare a majorărilor salariale din sectorul public. Se preconizează că deficitul global va continua să crească ușor în 2019, atingând 3,4 %, iar apoi va ajunge brusc la 4,7 % în 2020 din cauza creșterii semnificative a pensiilor pentru limită de vârstă. Punctul de pensie, adică principalul parametru utilizat pentru indexarea pensiilor, urmează să crească cu 15 % în septembrie 2019 și cu 40 % în septembrie 2020. Se estimează că până în 2019 deficitul structural (7) se va menține stabil, în linii mari, situându-se la aproximativ 3,3 %-3,4 % din PIB-ul potențial, urmând să crească la 4,5 % în 2020 (graficul 1.9).

În iunie 2018, Consiliul a lansat la adresa României o nouă procedură aplicabilă abaterilor semnificative.



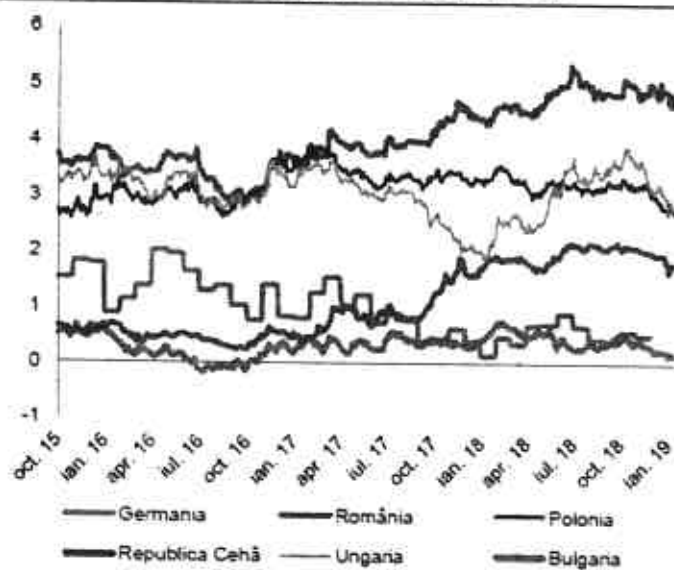
Graficul 1.9: Soldul bugetului general și deviația PIB-ului



Sursa: Eurostat, previziunile economice ale Comisiei Europene din toamna anului 2018

Reducerile fiscale și creșterile cheltuielilor sunt finanțate din datoria publică. Având în vedere mărirea deficitului public, se preconizează că datoria publică va crește de la 35,1 % din PIB în 2018 la 38,2 % din PIB în 2020. În ipoteza menținerii politicilor actuale, se preconizează că datoria publică va crește la peste 60 % din PIB în 2029. Costul de finanțare a datoriei publice a crescut constant de la jumătatea anului 2017 la niveluri cu mult peste cele constatate în țările cu situații similare (graficul 1.10).

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

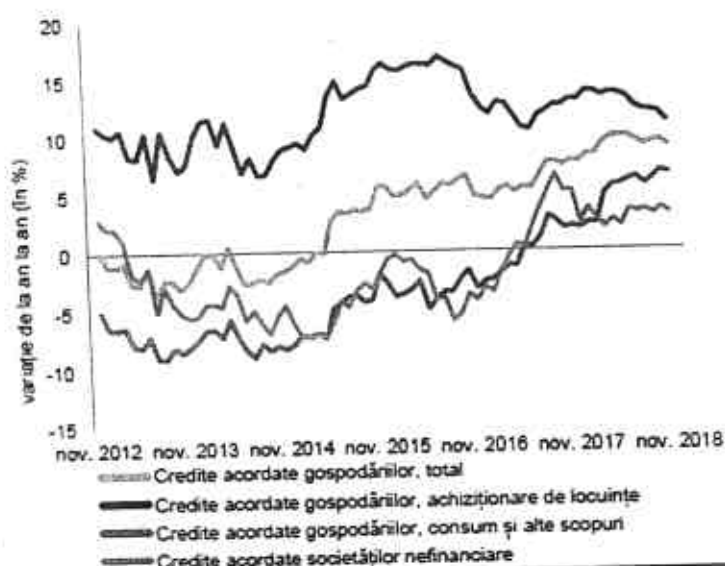


Sursa: Comisia Europeană

Sectorul financiar

Creșterea creditelor de consum s-a accentuat în 2018. Stocul de credite denuminate în lei (RON) a continuat să crească atât pentru gospodării, cât și pentru societățile comerciale. Ponderea stocului de credite în moneda națională a crescut la 65,9 % în noiembrie 2018, de la un nivel scăzut de 35,6 % în mai 2012. Creditele acordate societăților nefinanciare, deși încă în creștere, s-au redus într-o oarecare măsură în 2018 comparativ cu 2017 (graficul 1.11). În același timp, s-a majorat numărul creditelor acordate gospodăriilor, pe fondul unei creșteri a creditelor de consum și a creditelor ipotecare, deși acestea din urmă au înregistrat o ușoară scădere. Începând din ianuarie 2019, un nou regulament macroprudențial limitează gradul de îndatorare a gospodăriilor.

Graficul 1.11: Credite acordate gospodăriilor și societăților nefinanciare



Sursa: Banca Națională a României

Stabilitatea sectorului bancar este amenințată de modificările legislative recente. Adecvarea capitalului la nivel de sistem a continuat să crească, ajungând la aproape 20 % la sfârșitul lunii septembrie 2018. Pe măsură ce băncile au colectat mai multe depozite la nivel local și și-au redus dependența de finanțarea din partea băncilor-mamă, raportul credite acordate/depozite atrase a scăzut la aproximativ 76 % la sfârșitul lunii septembrie 2018. Ponderea creditelor neperformante din totalul creditelor a scăzut sub 6 %, dar vânzările de active depreciate s-au redus semnificativ din martie 2018, ca urmare a modificărilor aduse Codului fiscal. În plus, în decembrie 2018, Parlamentul a adoptat mai multe legi, care nu au fost încă promulgate (inclusiv plafonarea retroactivă a ratelor dobânzii pentru contractele de credit) și care, potrivit estimărilor, vor afecta eliminarea creditelor neperformante și vor avea un impact negativ asupra nivelului deja foarte scăzut al intermedierei financiare din România. Și mai îngrijorător este faptul că taxa nou-introdusă pe



activele băncilor ar putea avea un efect negativ pe termen lung asupra capacității băncilor de a finanța economia, asupra conducerii politicii monetare și, în cele din urmă, asupra creșterii economice.

Al doilea pilon al sistemului de pensii a fost slăbit în continuare. În decembrie 2018, guvernul a mărit în mod semnificativ cerințele minime de capital pentru societățile de administrare ale fondurilor din cadrul celui de al doilea pilon al sistemului de pensii care operează în România, reducând totodată, în mod substanțial, nivelul

permis al comisioanelor de administrare. În plus, participanții care au cotizat cel puțin 5 ani au acum posibilitatea de a renunța la pilonul al doilea. Aceste modificări, care survin în urma reducerii din 2018 a ponderii contribuțiilor la cel de al doilea pilon al sistemului de pensii, slăbesc semnificativ acest pilon și au consecințe negative pentru adecvarea viitoare a pensiilor, dezvoltarea pieței locale de capital și finanțarea pe termen lung a economiei.

Piața locuințelor

Rata de creștere a prețurilor locuințelor încetinește, dar la nivel subnațional evoluțiile sunt diferite. Cererea de locuințe a fost afectată de costurile mai mari ale creditării și de prețurile în general mai ridicate. Prețurile locuințelor au crescut cu 5,7 % în trimestrul al treilea din 2018, procentul înregistrat fiind mai mic decât cel din aceeași perioadă a anului precedent (6,2 %). Încetinirea a continuat în primele trimestre ale anului 2018, pe fondul volatilității cererii, în special în sectorul rezidențial, din cauza înăsprii condițiilor de creditare, atât publice (programul Prima Casă), cât și private. Există în continuare diferențe regionale substanțiale. Prețurile locuințelor s-au majorat cu mai puțin de 6 % în București în trimestrul al treilea din 2018, în schimb în unele județe s-au înregistrat creșteri de două cifre.

Tabelul 1.1: Principali indicatori economici, financiari și sociali – România

	2004-2007	2008-2012	2013-2015	2016	2017	2018	previziuni		
							2019	2020	
PIB-ul real (variație de la an la an)	6,8	3,7	3,6	4,8	7,0	4,0	3,8	3,6	
Creșterea potențială (variație de la an la an)	5,7	2,9	2,7	3,6	4,5	4,6	4,1	4,1	
Consumul privat (variație de la an la an)	13,2	0,0	3,6	7,9	10,0				
Consumul public (variație de la an la an)	-2,4	1,2	0,1	2,2	2,6				
Formarea brută de capital fix (variație de la an la an)	23,2	-3,7	1,6	-0,2	3,5				
Exporturi de bunuri și servicii (variație de la an la an)	9,9	7,0	10,7	16,0	10,0				
Importuri de bunuri și servicii (variație de la an la an)	22,3	1,4	8,5	16,5	11,3				
Contribuția la creșterea PIB:									
Cereșă internă (variație de la an la an)	14,4	-1,1	2,5	5,1	7,5				
Stocuri (variație de la an la an)	-1,4	3,0	0,3	0,0	0,2				
Exporturi nete (variație de la an la an)	-6,4	1,3	0,6	-0,3	-0,7				
Contribuția la creșterea potențială a PIB-ului:									
Totalul forței de muncă (ore) (variație de la an la an)	-0,4	-1,0	-1,0	-0,2	0,2	0,4	-0,1	-0,1	
Acumularea de capital (variație de la an la an)	2,1	2,2	1,1	0,9	1,3	1,3	1,4	1,5	
Productivitatea totală a factorilor (variație de la an la an)	3,9	1,7	2,5	3,0	3,1	2,9	2,8	2,7	
Deviația PIB-ului	6,2	-1,4	-2,6	-1,1	1,5	0,5	0,2	-0,3	
Rata șomajului	7,2	8,6	6,9	5,9	4,9	4,3	4,2	4,1	



Deflatorul PIB (variație de la an la an)	13.2	6.2	2.6	2.5	4.7	6.5	3.8	3.5
Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC, variație de la an la an)	8.1	5.7	1.4	-1.1	1.1	4.1	3.3	3.1
Remunerarea nominală pe salariat (variație de la an la an)	15.8	7.9	4.3	15.0	12.3	13.0	6.7	6.7
Productivitatea muncii (reală, pe persoană angajată, variație de la an la an)	7.4	2.3	4.1	8.0	4.0	-	-	-
Costurile unitare ale muncii (ULC, întreaga economie, variație de la an la an)	7.8	5.5	0.2	8.5	8.0	9.3	2.5	3.0
Costurile unitare reale ale muncii (variație de la an la an)	-4.8	-0.6	-2.3	5.9	3.1	2.7	-1.2	-0.5
Rata reală efectivă de schimb (ULC, variație de la an la an)	9.5	-2.7	-0.5	6.7	6.3	6.6	-1.1	0.7
Rata reală efectivă de schimb (IAPC, variație de la an la an)	8.5	-2.9	0.9	-1.2	-1.7	2.4	-0.4	0.8
Rata de economisire a gospodăriilor (economii nete ca procentaj din venitul net disponibil)	-22.3	-5.4	-9.6	-8.1	-7.6	-	-	-
Fluxul de credit privat, consolidat (% din PIB)	13.9	3.0	-1.2	0.6	1.7	-	-	-
Datoria sectorului privat, consolidată (% din PIB)	43.3	70.6	62.7	55.6	51.0	-	-	-
din care datorile gospodăriilor, consolidate (% din PIB)	11.9	21.4	18.2	16.7	16.2	-	-	-
din care datorile societăților nefinanciare, consolidate (% din PIB)	31.5	49.3	44.4	38.9	34.8	-	-	-
Datoria neperformantă brută (% din totalul instrumentelor de datorie și totalul creditelor și avansurilor) (2)	1.4	-	14.6	7.7	5.1	-	-	-
Întreprinderi, capacitatea netă de finanțare (+) sau necesarul net de finanțare (-) (% din PIB)	-2.8	0.4	7.6	7.6	7.7	8.3	6.5	6.6
Întreprinderi, excedentul brut de exploatare (% din PIB)	25.9	28.2	31.6	31.1	31.7	31.4	32.0	32.5
Gospodări, capacitatea netă de finanțare (+) sau necesarul net de finanțare (-) (% din PIB)	-4.7	0.2	-4.3	-4.0	-6.4	-6.9	-5.3	-4.6
Indicele deflator al prețurilor proprietăților rezidențiale (variație de la an la an)	-	-	-1.4	5.2	3.3	-	-	-
Investițiile rezidențiale (% din PIB)	2.0	2.9	2.5	2.6	4.2	-	-	-
Balanța contului curent (% din PIB), balanța de plată	-10.2	-5.2	-1.0	-2.1	-3.2	-4.3	-4.5	-4.7
Balanța comercială (% din PIB), balanța de plată	-11.3	-7.4	-0.6	-0.9	-2.1	-	-	-
Condițiile schimburilor comerciale de bunuri și servicii (variație de la an la an)	4.3	1.0	1.8	-0.3	-1.5	0.6	-0.2	0.0
Soldul contului de capital (% din PIB)	0.5	0.6	2.4	2.5	1.2	-	-	-
Poziția investițională internațională netă (% din PIB)	-37.2	-61.7	-58.2	-49.0	-47.8	-	-	-
PIIN, exceptând instrumentele care nu prezintă risc de neplată (% din PIB) (1)	-5.0	-22.2	-16.5	-8.7	-5.8	-	-	-
Datorii din IIP, exceptând instrumentele care nu prezintă risc de neplată (% din PIB) (1)	35.8	57.7	50.7	40.0	37.4	-	-	-
Rezultatele la export față de țările avansate (variație în % la 5 ani)	84.0	70.5	24.0	20.1	30.9	-	-	-
Cota de piață a exporturilor, bunuri și servicii (variație de la an la an)	-	-	7.0	8.6	3.1	-	-	-
Fluxurile nete ISD (% din PIB)	-7.1	-2.8	-1.9	-2.6	-2.4	-	-	-
Soldul bugetului general (% din PIB)	-1.7	-8.1	-1.4	-2.9	-2.9	-3.3	-3.4	-4.7
Soldul bugetar structural (% din PIB)	-	-	-0.6	-2.2	-3.4	-3.3	-3.4	-4.5
Datoria publică guvernamentală brută (% din PIB)	14.6	27.0	38.2	37.3	35.1	35.1	35.9	36.2
Ponderele taxelor și a impozitelor în PIB (%) (3)	28.5	27.3	27.6	26.5	25.8	26.2	26.2	26.2
Cota de impozitare pentru o persoană necășătoră care câștigă salariul mediu (%)	27.2	28.6	25.8	-	-	-	-	-
Cota de impozitare pentru o persoană necășătoră care câștigă 50 % din salariul mediu	22.7	25.5	22.9	-	-	-	-	-

(1) PIIN, cu excepția investițiilor directe și a acțiunilor de portofoliu.

(2) Grupuri bancare și bănci autonome naționale, filiale aflate sub control străin din UE și din afara UE și sucursale aflate sub control străin din afara UE.

(3) Indicatorul privind ponderea taxelor și a impozitelor în PIB include contribuțiile sociale imputate și diferă, prin urmare, de indicatorul privind ponderea taxelor și a impozitelor în PIB utilizat în secțiunea privind fiscalitatea.

Sursa: în cazurile în care datele sunt deja disponibile – Eurostat și BCE, 31.1.2019; în cazul cifrelor previzionate – Comisia Europeană (pentru PIB-ul real și IAPC – previziunile din iarna anului 2019, în rest – previziunile din toamna anului 2018)

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

Sectorul imobiliar

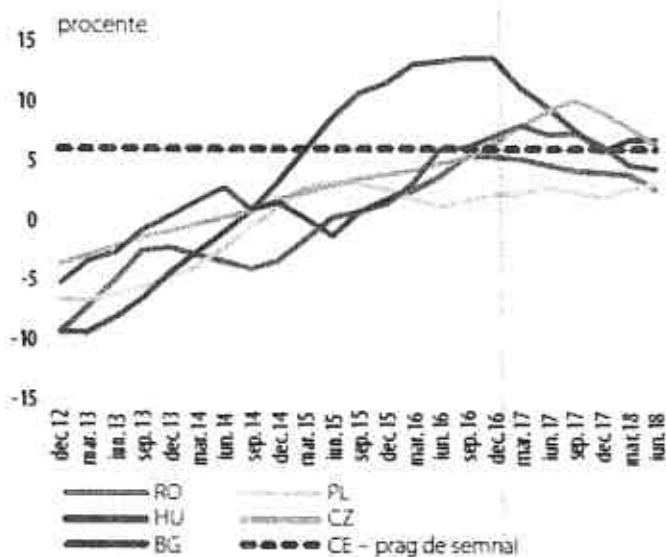
Riscurile generate de sectorul imobiliar rezidențial și de creditarea imobiliară a populației

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 sută⁶¹ 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



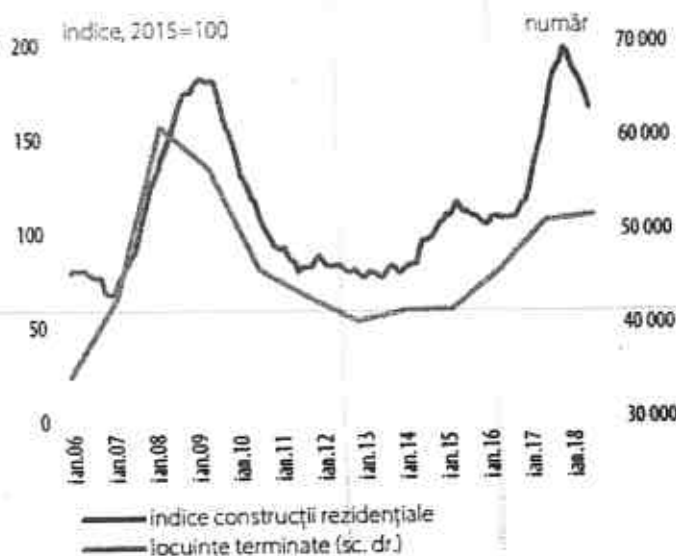
Sursa: Eurostat, calcule BNR

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 credit⁶² 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 înăsprii pe parcursul anului în curs, nivelul LTV aferent creditelor nou-acordate sectorului populației (cu excepția creditelor de tip „Prima casă”)⁶³ 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

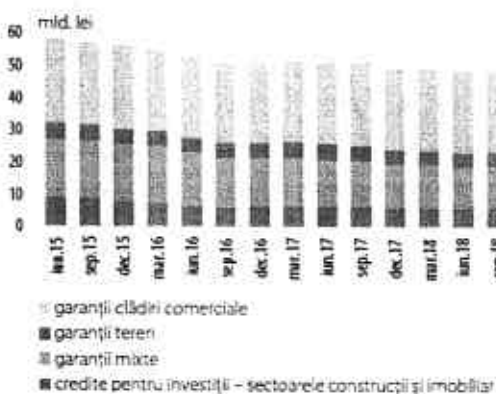
Perspectivile pentru piața imobiliară rezidențială în perioada următoare sunt de încetinire a ritmului de creștere a prețurilor, în contextul stabilizării pieței imobiliare. Din punct de vedere al cererii, se remarcă o temperare a entuziasmului cumpărătorilor ilustrată și prin perioada de timp mai îndelungată 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

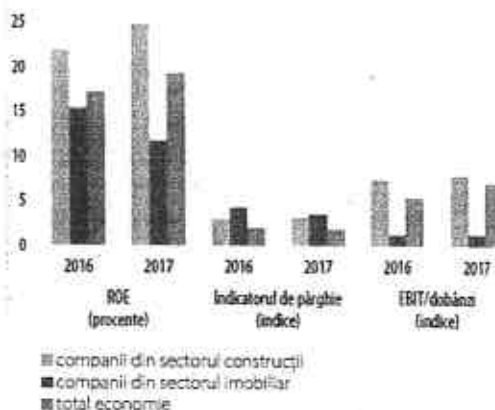
Expunerea totală a sectorului bancar față de piața imobiliară comercială a continuat să se ajusteze, situându-se la un nivel de 61.5 miliarde lei la septembrie 2018, comparativ cu 66 miliarde lei la sfârșitul aceleiași perioade a anului precedent.

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, cumula 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 sincopă 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 chirilor, 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 chirilor, 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 ²)	23,5	19,0
	Rata de neocupare (%)	1,5	9,8
	Randamente amplasări primare (%)	5,5	7,3
Spații industriale	Chirie (euro/m ²)	4,0**	4,2
	Rata de neocupare (%)	12,8**	4,0
	Randamente amplasări primare (%)	8,0	8,5
Spații retail	Chirie (euro/m ²)	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. Chirile 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 **administrativ**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone ultracentrale** de tip comercial-rezidențial, zona este populată având un grad de construire peste 50%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (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 prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **150 – 250 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirie de piață **4-10 EURO/mp** pentru spații de birouri și comerciale iar pentru spații industriale între **2-3,5 EURO/mp**.

Piața imobiliară este mai 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: administrativ

**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.

Cea mai bună utilizare a construcției.

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

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

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

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

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

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (Anexa nr. 1).



4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile

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.

Această metodă nu se aplică datorită destinației și caracteristicilor fizice și economice ale activelor evaluate. Nu s-au identificat proprietăți similare tranzacționate recent.

Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

Costul de înlocuire se determină prin metoda costurilor segregate.

În metoda costurilor de înlocuire al construcțiilor se estimează valoarea construcției în anul punerii în funcțiune iar apoi se actualizează valoarea și se determină valoarea de piață eliminându-se pierderile de valoare datorate deprecierei cumulate.

Deprecierea cumulată va fi estimată pe baza uzurii fizice, neadecvării funcționale și a deprecierei externe.

Valoarea clădirilor și utilităților se determină prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire - Depreciere cumulată

În care:



Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodei costurilor unitare ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare.

În acest sens, au fost analizate costurile de înlocuire pentru clădire comercială independentă cu destinația de restaurant (informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2009 și 2010).

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea externă = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru estimarea deprecierei fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizică s-a stabilit pe subansamblele constitutive respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normală a lor;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.

Deprecierea fizică, funcțională și externă sunt prezentate în fișele de calcul pentru fiecare construcție în parte.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 2**).

Abordarea prin venit

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.



Pentru a estima valoarea proprietății imobiliare voi folosi capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și serviciului aferent creditului ipotecar.

Valoarea este dată de formula:

$$Pr et = \frac{VNE}{c} \quad c = \text{rata de capitalizare}$$

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanță imobiliară.

Metodologia de calcul este prezentată în Fișele de calcul (**Anexa nr. 3**).

4.4. Estimarea chiriei

Chiria a fost estimată prin calcularea costului de recuperare pentru o perioada normată de min. 40 ani. S-a estimat ponderea fiecărui nivel la totalul venitului potențial și s-a corectat cu gradul maxim de ocupare potențială.

Evaluarea imobilului este prezentată în **Anexa nr. 4**.



4.5. Calificarea evaluatorilor

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 din anul 2003.

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.

4.6. 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 cost este:

1.010.200 lei echivalent a 212.400 euro

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin venit este:

1.325.800 LEI echivalent a 279.200 euro

În cazul proprietății imobiliare evaluate s-a considerat relevantă abordarea prin venit, datorită caracterului de piață al metodei.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea chiriei estimată pentru spații de închiriat, situate în Brăila, str. Ana Aslan nr. 27 și 29, jud. Brăila, aflat în domeniului privat al județului Brăila, este de:

Imobil	Tarif	
	euro/mp/ora	lei/mp/ora
Imobil str. Ana Aslan nr. 27		
Parter	0,30 €	1,4 lei
Etaaj	0,17 €	0,8 lei
Mansarda	0,20 €	1,0 lei
Imobil str. Ana Aslan nr. 29		
Demisol	0,18 €	0,9 lei
Parter	0,36 €	1,7 lei
Mansarda (utilizabila)	0,18 €	0,9 lei

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

Data: 02.06.2019

Expert Evaluator

Membriu Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





6. ANEXE

6.1. Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror pret se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.



Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chiriile sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- (a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.



Valoarea de piață - 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.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

**6.2. Calculele evaluării****ANEXA NR. 1 - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1.276,00	382	392	722
Pret (oferta/vanzare) (Eur)		60.000	65.000	108.000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		157	166	150
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-7,85	-8,29	-7,48
Pret ajustat pentru negociere		149,21	157,53	142,11

Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. In cazul de fata marja de negociere estimata este de -5%, pe baza informatiilor obtinute de la agentii imobiliare locale.

	Integral	Integral	Integral	Integral
Drepturi de proprietate		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0,00	0,00	0,00
Valoarea corectiei (Euro/mp)		149,21	157,53	142,11
Pret corectat				

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, dar in acest nu sunt necesare corectii

	La piata	La piata	La piata	La piata
Conditii de finantare		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0,00	0,00	0,00
Valoarea corectiei (Euro/mp)		149,21	157,53	142,11
Pret corectat (EURO)				

Conditile de finantare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de piata (de ex. o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). In acest caz aceste corectii sunt nule.

	Independent	Indep.	Indep.	Indep.
Conditii vanzare		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0,00	0,00	0,00
Valoarea corectiei (Euro/mp)		149,21	157,53	142,11
Pret corectat				

Conditile de vanzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corectii. (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).

	< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Conditii de piata		0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0,00	0,00
Valoarea corectiei (Euro/mp)		149,21	157,53
Pret corectat (EURO)			

Depind de vechimea tranzactiilor sau ofertelor. In acest caz aceste corectii sunt nule. (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).

	Ultracentrala	Similara	Similara	Similara
Localizare		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0,00	0,00	0,00
Valoarea corectiei (Euro/mp)		149,21	157,53	142,11
Pret corectat				

Depind de localizarea amplasamentelor. Nu sunt necesare (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).

	secundar	secundar	principal	secundar
Acces		0%	-5%	0%
Valoarea corectiei (%)		0,00	-7,88	0,00
Valoarea corectiei (EUR/mp)		149,21	149,65	142,11
Pret corectat				



Pentru un raport deschidere/suprafata. Corectie generala de 5% (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).

Destinatia (utilizarea terenului)	adm	rezd	rezd	rezd
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		7,46	7,48	7,11
Pret corectat		156,68	157,13	149,21

Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Destinatia este adm si se corecteaza cu 5%. In acest caz aceste corectii sunt nule. (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).

Utilitati	toate	similare	similare	similare
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		156,68	157,13	149,21

Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Comp. C1, C2 si C3 - similare, corectie nula. (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).

Suprafata	1.276,00	382	392	722
Corectie procentuala		-3%	-3%	-1%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-4,70	-4,71	-1,49
Pret corectat		151,98	152,42	147,72

Depinde de suprafata amplasamentului. Apreciem o corectie de -3% pentru C1, -2% pentru C2 si de -1% pt C3 (suprafata mai mare) (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).

Altele	liber	liber	liber	liber
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		151,98	152,42	147,72

Nu sunt necesare corectii. (corectii estimate cf. pietei imobiliare locale).

Total corectie bruta		12,16	20,67	8,60
total corectie bruta cea mai mica		7,74%	12,11%	5,75%
Valoarea estimata	rotund	147,72	EUR/mp	
Curs euro		4,7487	lei	

\$ teren/mp	1.276,00	188.400 €	894.600 lei
Str. Ana Aslan nr. 27	638,00	94.200 €	447.300 lei
Str. Ana Aslan nr. 29	638,00	94.200 €	447.300 lei

TOTAL

Curs euro: 4,7560 lei

**Anexa nr. 2.2.****Abordarea prin costuri**

Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, București, 2010

CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCȚIE**Construcție birouri****Ad = 200,00 mp**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	8CLBTIPB	200,0	206,5	41.300,0	1,000	1,000	41.300,0
Total							41.300,0
Finisaj interior și exterior							
1	FICLBTIPB	200,0	218,4	43.680,0	1,000	1,000	43.680,0
Total							43.680,0
Invelitori și terase							
1	INVTZ	200,0	52,9	10.580,0	1,000	1,000	10.580,0
Total							10.580,0
Instalații electrice							
1	IECLBTIPB	200,0	33,1	6.620,0	1,000	1,000	6.620,0
Total							6.620,0
Instalații sanitare							
1	ISCLBTIPB	200,0	25,0	5.000,0	1,000	1,000	5.000,0
Total							5.000,0
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	IVCLBTIPB	200,0	30,8	6.160,0	1,000	1,000	6.160,0
Total							6.160,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							113.340,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							566,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							95.243,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							476,2

Magazie**Ad = 200,00 mp**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	8SCLDP1	200,0	182,4	36.480,0	1,000	1,000	36.480,0
Total							36.480,0
Finisaj interior și exterior							
1	FINSCLDP1	200,0	68,3	13.660,0	1,000	1,000	13.660,0



Total							13.660,0
Instalații electrice							
1	ELSCLDP1	200,0	14,8	2.960,0	1,000	1,000	2.960,0
Total							2.960,0
Instalații sanitare							
1	SACLDP1	200,0	5,0	1.000,0	1,000	1,000	1.000,0
Total							1.000,0
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	ISCLDP1	200,0	16,7	3.340,0	1,000	1,000	3.340,0
Total							3.340,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							57.440,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							287,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							48.268,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							241,3

**Anexa nr. 3 -ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI****Imobil str. Ana Aslan nr. 27**

Suprafata construita evaluata (mp)		329,00
Suprafata desfasurata evaluata (mp)		725,00
Suprafata utila (mp)		604,17
Chiria lunara (EUR/luna/)		5,0
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		36.250
Total VBP (eur/an)		36.250
Grad de neocupare		10%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		32.625
Total VBE (EUR/an)		32.625
Cheltuieli de exploatare		11.397
FIXE		1.610
taxe proprietate	1,5%	1.421
asigurare	0,2%	189
altele		0
VARIABLE		8.156
management	2%	653
functionare	3%	979
reparatii -intretinere	15%	4.894
alte cheltuieli	5%	1.631
Reparatii capitale	5%	1.631
Fond Rulment		0
Venit net efectiv (EUR/an)		21.228
Total VNE (EUR/an)		21.228
Rata de capitalizare conform Anexei		10,0%
Valoare randament (EUR)		212.276
Teren in exces	mp	0,00
Valoare pe mp	euro	0
Valoare teren	euro	0
Suprafata utila	mp	604
Costul unitar de reamenajare	euro	0
Total cost de reamenajare	euro	0
Valoarea estimata (EUR)		212.300 €
Curs euro:	4,7487 lei	1.008.100 LEI
Valoarea constructie		118.100 €
		560.800 lei
	euro/mp Au	195 €
	lei/mp Au	928 LEI

**Imobil str. Ana Aslan nr. 29**

Suprafata construita evaluata (mp)	427,60
Suprafata desfasurata evaluata (mp)	855,20
Suprafata utila (mp)	777,45
Chiria lunara (EUR/luna/)	5,0
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	46.647
Total VBP (eur/an)	46.647
Grad de neocupare	20%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	37.318
Total VBE (EUR/an)	37.318

Cheltuieli de exploatare

FIXE			2.001
	taxe proprietate	1,5%	1.766
	asigurare	0,2%	235
	altele		0
VARIABLE			8.156
	management	2%	653
	functionare	3%	979
	reparatii -intretinere	15%	4.894
	alte cheltuieli	5%	1.631
Reparatii capitale		5%	1.631
Fond Rulment			0

Venit net efectiv (EUR/an)	25.529
Total VNE (EUR/an)	25.529
Rata de capitalizare conform Anexei	10,0%
Multiplicator	10,00

Valoare randament (EUR)

Teren in exces	mp	0,00
Valoare pe mp	euro	0
Valoare teren	euro	0
Suprafata utila	mp	777
Costul unitar de reamenajare	euro	0
Total cost de reamenajare	euro	0

Valoarea estimata (EUR)

Curs euro:	4,7487 lei	1.212.300 LEI
------------	------------	----------------------

Valoarea constructie

	161.100 €
	765.000 lei
euro/mp Au	207 €
lei/mp Au	984 LEI



Anexa nr. 4 - Calculul chirie

Imobil	Valoarea clădirii	Durata de amortizare minimă	Poderea din total valoare pe nivel	Ocupare potențială lună	Tarif	
	euro/mp	ani	%	%	euro/mp/ora	lei/mp/ora

Imobil str. Ana Aslan nr. 27

Parter	195 €	60	45%	40%	0,30 €	1,4 lei
Etaaj	195 €	60	25%	40%	0,17 €	0,8 lei
Mansarda	195 €	60	30%	40%	0,20 €	1,0 lei

Imobil str. Ana Aslan nr. 29

Demisal	207 €	60	25%	40%	0,18 €	0,9 lei
Parter	207 €	60	50%	40%	0,36 €	1,7 lei
Mansarda (utilizabila)	207 €	60	25%	40%	0,18 €	0,9 lei



6.3. Actele evaluării



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 10370/30.03.2007

ÎNCHEIERE Nr.10370

Registrator LIVIA COSTIN
Asistent - registrator NOROCEL BOGDAN CASARU
Asupra cererii introduse de **CONSILIUL JUDETEAN BRAILA** prin notar public ---
privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciara în baza HOTARARII nr. 112/
20.09.2005, a planului de situatie si a fisei bunului imobil avizate de OCPI Braila.
vazând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere,
fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.48 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat
în suma de 120 lei, cu chitanta nr. OP 341/29.03.2007, pentru serviciul de publicitate
imobiliara cu codul nr.8M1PCF.

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - **BRAILA STR ANA**
ASLAN NR 27 cu nr. cadastral provizoriu **16180**
Infintarea Cartii Funciare 37233 nedefinitiva a municipiului BRAILA în care se înscrie
imobilul
Intabularea dreptului de proprietate în favoarea **JUDETULUI BRAILA**.
Prezenta se va comunica **CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA**
Cu drept de plangere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se înscrie în Cartea Funciara si se
soluzioneaza de Judecatoria din circumscripția în care se afla imobilul,
Solutionata la data de 24.04.2007.

Registrator,

Asistent - registrator,



Nr. cerere: 10370

Ziua: 30

Luna: 3

Anul: 2007

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE**

Cartea funciara cu nr. 37233/N/BRAILA

Localitatea: BRAILA

A. Partea I

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1	16180	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII STR. ANA ASLAN NR 27 C1-SEDIU ADMINISTRATIV (FOSTA CASA JUDETEANA DE ASIGURARI DE SANATATE) C2-SEDIU ADMINISTRATIV (FOSTA CASA JUDETEANA DE ASIGURARI DE SANATATE) C3-GARAJ	638 mp	C1-198 MP C2-74 MP C3-57 MP

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrier. privitoare la proprietate	Observatii
1	JUDETUL BRAILA Nr incheiere 10370 Data incheierii: 30.03.2007 Inscrisul HOTARARE NR. 112 /20.09.2004 CONSILIUL JUDETEAN BRAILA.	

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrier. privitoare la sarcini	Observatii
	FARA	

Constat ca prezentul extras corespunde continutului cu pozitie in vigoare din Cartea Funciara originala, pe baza de acesta fiind
Proiectul extras de Carte Funciara poate fi utilizat, conform cererii, la

si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notari publici
Si-a achitat taxele de
1400

in suma de lei

pentru valoarea de publicitate imobiliară cu codul nr.

Asistent registrator
CAȘARU NOROC EL
BOGDAN
Asistent registrator

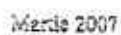
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
	638 mp	Mun. Brăila, str. Ana Aslan, nr.27	
Cămin Funciar colectiv nr.		UAT	Brăila
Cămin unitate individuală (U)		CF individuală	





Județul Brăila
Teritoriul administrativ: municipiul Brăila
Adresa: str. Ana Aslan, nr.27



Infocmit
SGL MASTERS S.R.L.



Societate de evaluare imobiliara

(FIȘA IMOBILULUI)

Adresa imobilului: Mun. Brăila, str. Ana Aslan, nr.27

Nr. cadastral

A. TEREN

SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ			
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Adresa im. actual	Suprafața din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parțea	Descrierea imobilului
Consiliul Județean, Brăila	100%	Hotărârea nr. 112 din 20.09.2005	str. Ana Aslan, nr.27			C5	TDH

Suprafața măsurată

673

B. CONSTRUCȚII

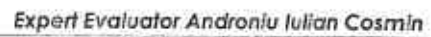
SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ			
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Descrierea imobilului	Cod construcție	Descrierea imobilului		Suprafața măsurată
Consiliul Județean, Brăila	100%	Hotărârea nr. 112 din 20.09.2005		CAS	C1 - Sediu administrativ (fostă Casa Județeană de asigurări de sănătate)		281
				CAS	C2 - Sediu administrativ (fostă Casa Județeană de asigurări de sănătate)		84
				CA	C3 - garaj		58

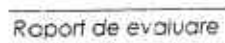
Nota: se explică modificările intervenite cu privire la descrierea imobilului, constatate la teren față de situația din acte, dacă este cazul

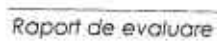
Intocmit,

S.C. MASTERS S.R.L.

Recepțional









Nr cerere 33786

Data cerere 6.09.2007

Data eliberare 10.09.2007

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA.....

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr 24915 /N

Comuna/ Oraş/ Municipiu . BRAILA

A. Partea I-a

Nr.crt	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata In mp.	Observatii
1	10564	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII SITUAT IN BRAILA STR ANA ASLAN NR 29 (FOSTA STR C-TIN BERLESCU, FOSTA STR SF NICOLAE NR 29 FOST NR 19) PE CARE SE AFLA CONSTRUCTIA C1-LOCUINTA COMPUSA DIN: - SUBSOL CU 2 CAMERE; 2 BECIURI; 2 CAMARI SI CORIDOR - PARTER CU 10 CAMERE; 3 BUCATARI, 2 VESTIBULE; 2 BAI, WC; HOL SI 2 CORIDOARE - ETAJ CU 2 CAMERE; BUCATARIE; WC SI CORIDOR	676 MP CONF ACTE	638 MP REAL MASURA TA C1- 427 60 MP

B. Partea a II-a

Nr.crt	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
3	JUDETUL BRAILA - IN BAZA CVC AUT NR 6184/18/12/2006 BN SC RALEA & RALEA	

C. Partea a III-a

Nr.crt	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	FARA	

Cerific că prezenta extras corespunde intru totul cu pozitie in vigoare din cartea funciară regimată, pastrată de acest birou
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la INFORMARE
şi nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notari publici.
S-a achitat tariful de lei plus chitanţa nr /20..... pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr P102

Asistent - registru





MEMORIU TEHNIC
ANEXĂ LA CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
 Imobil : mun Brăila, str. Ana Aslan , nr 29

PĂRȚI CONTRACTANTE :**VÂNZĂTORI :**

PĂCURARU CORNELIA CONSTANȚA – cu domiciliul în mun Brăila, str. Eremia Grigorescu, nr. 28, bl.10PP, ap.23, sc.2, et.1, jud. Brăila.

RĂZVAN OCTAVIAN MIHAI – cu domiciliul în mun Brăila, str. Eremia Grigorescu, bl.2C, ap.23, sc.2, et.1, jud. Brăila.

CUMPĂRĂTOR**OBIECTUL CONTRACTULUI**

Imobilul compus din teren intravilan, categoria curți-construcții în suprafață totală de 638 mp. real măsurat, (676 mp. în acte) și corpul de clădire C1, amplasat pe acesta, situat în mun Brăila, str. Ana Aslan, nr. 29.

ACTE DE DOBÂNDIRE :

- Sentința civilă nr. 4841 din 22 iunie 1999, dată în dosar nr. 10633/1998, emisă de Judecătoria județului Brăila

CARACTERISTICILE IMOBILULUI :

Imobilul are categoria de folosință curți-construcții, este în suprafață de 638 mp. real măsurat, (676 mp. în acte) și are amplasat pe el următorul corp de construcție :

C1- (locuință), cu o suprafață construită de 427.60 mp., se compune din subsol, parter, etaj și mansardă. Pereții sunt din cărămidă, planșeu din beton, șarpantă din lemn acoperită cu tablă. Locuința este racordată la rețeaua electrică. Starea tehnică este satisfăcătoare. An de construcție 1900.

Subsol - este compus din două camere, două beciuri, două cămări și un coridor. Pardoseală din beton, zugrăveli interioare obișnuite.

Parter - este compus din șase camere, trei bucătării, două vestibule, două băi, un Wc, un hol și două coridoare. Pardoseală din parchet în camere, în dependențe are gresie și pereți placați cu marmură.

Etaj - este compus din două camere, o buclărie, un Wc. și un coridor. Pardoseală din parchet în camere, în dependențe are gresie și pereți placați cu marmură.

Mansardă - o cameră

DESCRIEREA VECINĂȚĂȚILOR

IMOBIL		NORD	EST	SUD	VEST
Str. Ana Aslan, nr. 29	Vecini	Str. Radu Campanu	Str. Ana Aslan	Mn. Sâmbăta	Imobil str. R. Campanu
	Natură liberă	Construcție	Coardă luc. forțat	Grăd. beton	Construcție

ÎN URMA VÂNZĂRII SITUAȚIA ESTE URMĂTOAREA:

compus din teren intravilan, categoria curți-construcții în suprafață totală de 638 mp. amplasat în str. Ana Aslan nr. 29, precum și corpul de clădire C1, amplasat pe acesta.

REALIZAREA LUCRĂRII:

S-au folosit datele din măsurătorile topografice efectuate în teren, cu apuratură electronică și din actele de proprietate.

Amplasarea, forma și dimensiunile imobilului sunt exemplificate în planul de situație anexat la prezenta memoriu

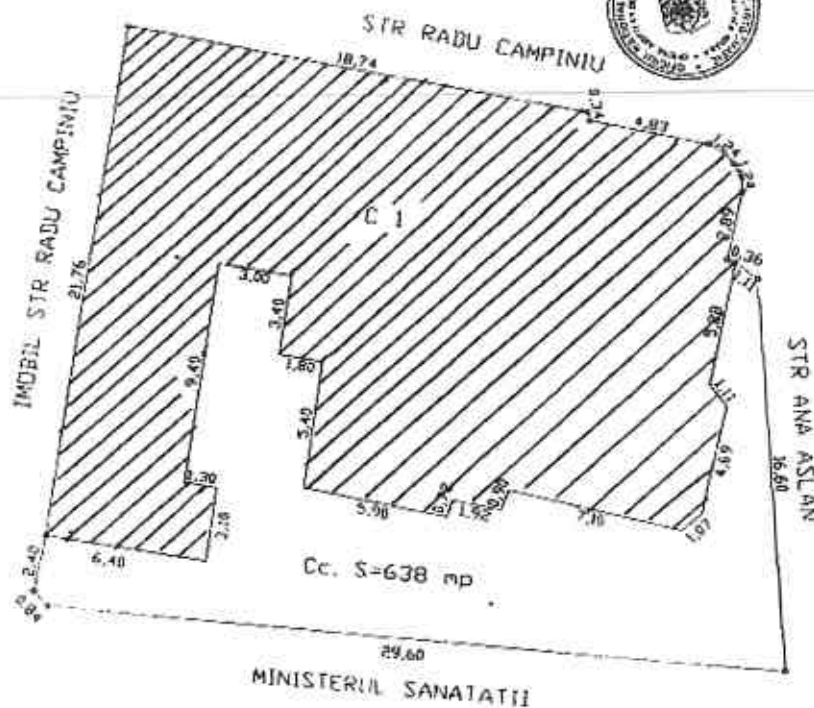
Înscris



PLAN DE DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL
Scara 1:200

Județul: Braila
Teritoriul admin: BRAILA
Cod SIRUTA 42682
Cod intrav/extrav.2
Adresa STR ANA ASLAN NR 29
Nr cadastral:

ON DE
16 APR 201
Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie
BRAILA
Inspector: L. STANCIU



CONSTRUCTII
C1. S=427.60 mp
TOTAL S=427.60 mp

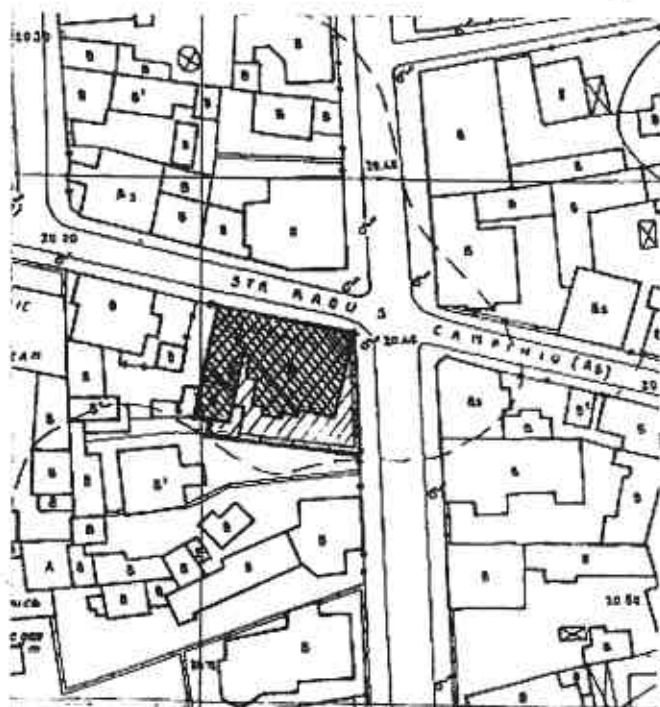


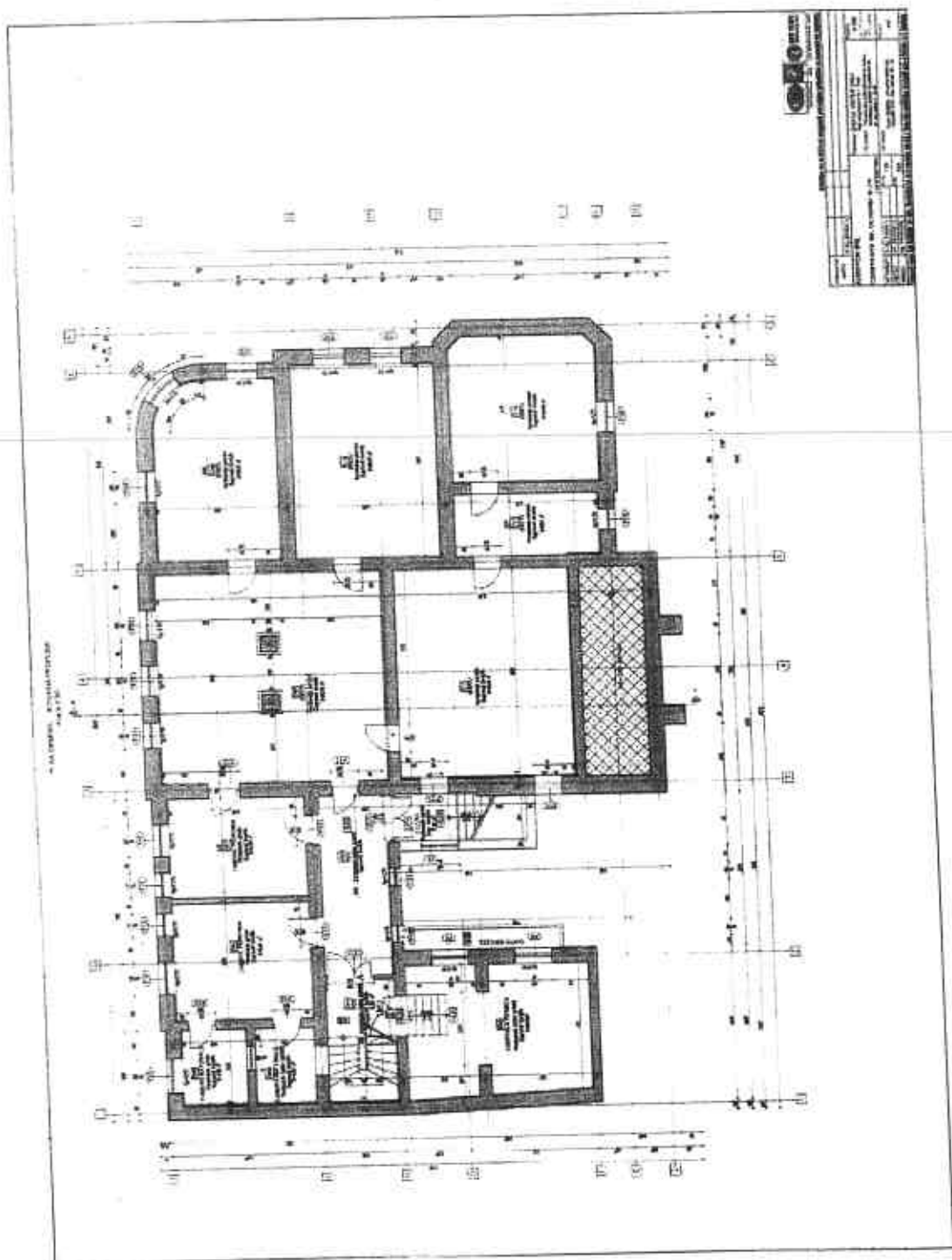


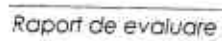
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

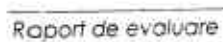
Judetul : Braşov
Teritoriul admin. Mun Braşov
Cod SIRUTA:42682
Cod intrav./extrav.2
Adresa: STRA ANA ASLAN NR 29
Nr cadastrai.

ONCCG
OFICIUL JUDETEAN DE
CADASTRU, GEODEZIE SI
CARTOGRAFIE BRAILA
Nr. 263 Data 20 APR 2006
adresa de domiciliu a familiei SINGHIE
BRAILA
Ing. I. IULIAN SINGHIE
casnicul











IMOBILUL situat in str. ANA ASLAN nr.27

Nr. crt.	Parter	Suprafata -mp-
1	Sala expozitie (P.03)	30,05
2	Sala expozitie (P.04)	35,25
3	Hol (P.02)	47,90
4	Birou (P.11)	12,85
5	Birou (P.13)	12,45
6	Birou (P.15)	12,80
7	Birou (P.16)	13,25
	Etaaj	
8	Sala expozitie (E.03)	35,10
9	Sala expozitie (E.04)	35,25
10	Hol	53,95
	Mansarda	
11	Sala polifunctionala	118,25

IMOBILUL situat in str. ANA ASLAN nr.29

	Demisol	Suprafata -mp-
1	Birou (D.08)	50,59
2	Birou (D.11)	39,41
	Parter	
3	Sala expozitie 5 (P.04)	22,88
4	Sala expozitie 2 (P.05)	29,34
5	Sala expozitie 3 (P.06)	22,83
6	Sala expozitie 1 (P.07)	50,87
7	Hol principal (P.02)	39,41
8	Birou administratie (P.08)	32,46
	Mansarda	
9	Birou (M.02)	9,93
10	Birou (M.03)	13,74



6.4. Informații de piață

16.05.2019

Zona Centrala- Teren 382 mp Braila • OLX.ro

60 000 €

Contact prin Storia.ro

0733 402 443

Braila, Judet Braila
Vezi pe hartaIl Florin
Pe site din mai 2015

Anunturile utilizatorului

Zona Centrala- Teren 382 mp

Braila, Judet Braila Adaugat La 12:44, 3 mai 2019, Numar anunt: 166451994

Renovați zona

Actualizați anuntul

Ofert de	Agentia	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	382 m²		

Zona centrala Teren in suprafata de 382 mp, front strada 9,42 m, toate utilitatile, contine constructie demoleabila. Pret de vanzare: 60.000 euro. Pentru mai multe detalii sau vizionarea imobilului va asteptam la sediul agentiei imobiliare situat pe Str. Calea Calarasilor, Nr.57, bl. 4 bis, parter (Complex Romarta Noua).

Anunturi publicate de: Il Florin

Anuntul Zona Centrala- Teren 382 mp este adaugat de pe Storia.ro.

Vezi pe

Urmatorul anunt

Vizualizat: 150

Anunturile utilizatorului Il Florin

Toate anunturile utilizatorului

<https://www.olx.ro/ro/centrala-zona-centrala-teren-382-mp-402443/166451994>

1/2



15.06.2019

Zona Centrala- Teren in suprafata de 392 mp Braila - OLX.ro



65 000 €

Contact prin Storya.ro

0733 402 443

Braila, judet Braila
Vizit pe strada

Il Florin
Poata din mai 2019

Anuntarea utilizatorului

Zona Centrala- Teren in suprafata de 392 mp

Braila, judet Braila Adaugați la 14.48, 2 noi 2019. Număr anunț 136521573

Promovata anuntul

Actualizare anuntul

Ofert de	Agentia	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	392 m²		

Teren pentru constructie P+1. in suprafata de 392 mp cu deschidere de 10 m amplasat pe strada asfaltata cu trafic auto redus. Utilitati la strada. . Pret:65.000 euro fix.
Pentru mai multe detalii sau vizionarea imobilului va asteptam la sediul agentiei imobiliare situat pe Str. Calea Colerascor, nr.57, bl. 4 bis, parter (Complex Romania Noua).

Anuntul publicat de Il Florin

Anuntul Zona Centrala- Teren in suprafata de 392 mp este adaugat de pe Storya.ro.

Proiect

Utilizatorul este

Vizualizat: 1054

Anunturile utilizatorului Il Florin

Toate anunturile utilizatorului

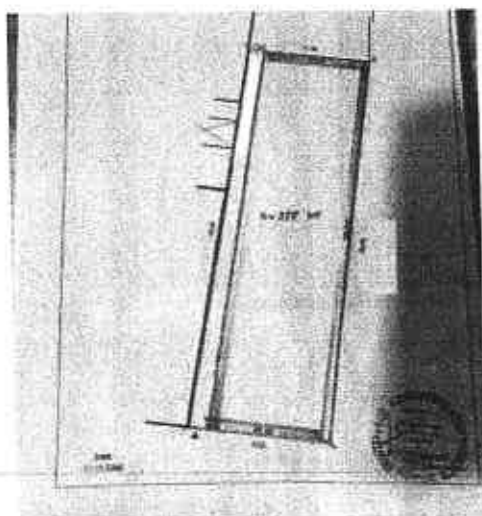
<https://www.storya.ro/braila/teren-centrala-braila-in-4-mp-suprafata-392-mp-City573-nr57441448d>

12



10.06.2019

Vand teren intravilan, zona Centrala Braila - OLUX



108 000 €

Contact prin Storia.ro

0720 161 318

Braila, judet Braila
Vand pe parte

VSB
Pe titlu din 11/2018

www.storia.ro

Vand teren intravilan, zona Centrala

Braila, judet Braila Adaugat La 10:36, 7 mai 2019, Numar anunt 147332813

Promovata online

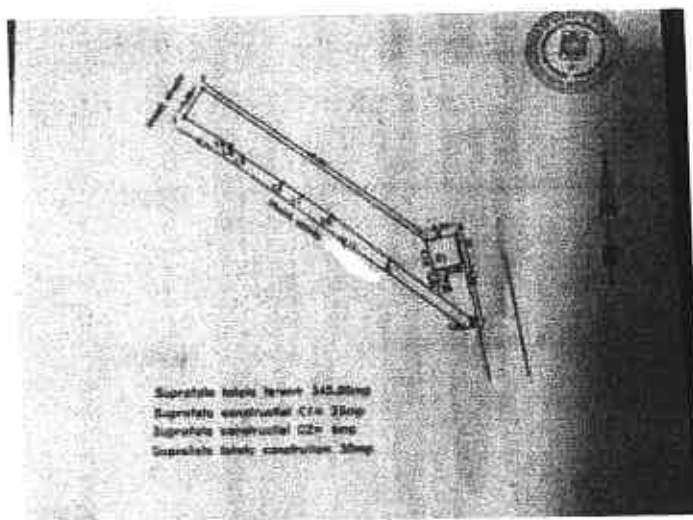
Actualizata online

Oferta de	Agentia	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	722 mp		

Vand teren intravilan, zona Centrala. Suprafata terenului este de 722 mp, terenul este pe ocol si are 2 deschideri, posibilitate utilitat, cadastru. Pretul este 150 €/mp.

Anunturi publicate de: Inocent Trans

Anuntul Vand teren intravilan, zona Centrala este adaugat de pe Storia.ro.



Suprafata terenului 722 mp
Suprafata construita 174 mp
Suprafata construita 122 mp
Suprafata terenului construit 104 mp

Storia

Creșterea terenului

<https://www.storia.ro/terea/vand-teren-intravilan-zona-centrala-108000-161318-147332813>

1/2



Heppin + Bryant - Sports conversations - OJRM

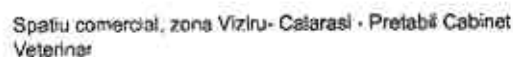
Am cost 02 anunturi



Machione & Rivoli - Spati commerciale

Issue 11 April 2014

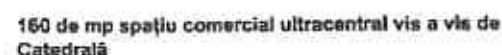
400 €



Impatiens = Birout - Soati comestible

同位素 放射性的

500 €



Imobiliário • Biscoito • Sopa • Comida caseira

Fractal Area 30.52

7€



WebPage & Search - Spati-temporal

11/10/2011 11:21 AM

2.99 €

Microbial



Impressari • Agents • Spots • Merchandise

#2415 100% 24-15

8 €

Neonatal



linguare • Dignit • Spasmi convulsivi

Scale 1: 100%

570 €



Impianti • Beni • Spazi commerciali

It is also possible that the observed differences in the response of the two groups may be due to differences in the baseline characteristics of the two groups. The baseline characteristics of the two groups are compared in Table 1. The two groups were similar in terms of age, sex, and body mass index. However, the patients with a history of hypertension had a higher mean systolic blood pressure (135 mm Hg) compared with the patients without a history of hypertension (125 mm Hg). This difference in blood pressure may have contributed to the observed differences in the response of the two groups.

700 €



mobilità • Servizi • Spazi commerciali

Brain Jan 11-02

850 €

12. *Ursus mandchuricus*

Spatu comercial

Imatuzumab e Bcr-Abl: Spati-pomeronek

10 €

visit www.itsafrica.org/pressroom/pressroom.asp?newsid=374373

49



06/30/2019

Braila • Braila • Spatii comerciale • OX.ro

Braila • 7 mai

Fara fotografie

Inchiriez spatiu fast food la chioșc
Imobiliare » Braila » Spatii comerciale**315 €**

Braila • 7 mai

**Ciadină cu Aviz ISU—zona Bld Dorobanti prelungire Plantelor**
Imobiliare » Braila » Spatii comerciale**2 000 €**

Braila • 7 mai

Fara fotografie

Inchiriez spațiu comercial
Imobiliare » Braila » Spatii comerciale**200 €**

Braila • 7 mai

Fara fotografie

Inchiriz spalatorie auto
Imobiliare » Braila » Spatii comerciale**1 000 €**

Braila • 7 mai

Fara fotografie

Inchiriez spatiu comercial
Imobiliare » Braila » Spatii comerciale**12 €**
Negociabil

Braila • 7 mai

**Inchiriez/ vand spatiu comercial**
Imobiliare » Braila » Spatii comerciale**3 €**

Braila • 7 mai

**Spatiu Comercial Cuza aproape de Calarasi**
Imobiliare » Braila » Spatii comerciale**700 €**

Braila • 6 mai

**Inchiriez spatiu calea calarasilor**
Imobiliare » Braila » Spatii comerciale**1 999 €**

Braila • 6 mai

**Inchiriez Spatiu de Birouri/ Comercial**
Imobiliare » Braila » Spatii comerciale**7 €**
Negociabil

Braila • 6 mai

https://www.ox.ro/ro/braila/comerciale/spatii-comerciale/braila/7559189_2019_0506/150%2Dinchiriez

3/5



Biology • Business • Sports • Computers • Databases

315 €

1 800 €

700 €

1 000 €

1 000 €

200 €

499 €

1 050 €

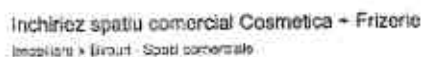
200 €

38



28 DEC 2018

English - Russian - Spanish - Portuguese - Dutch



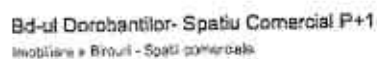
630 €

2000 2001



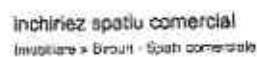
1 980 €

3042 LIU ET AL.



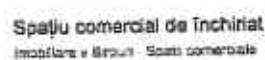
600 €

— 2000 — 2001 —



420 €

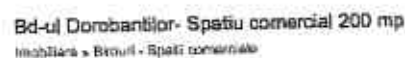
3:55:30 30 Apr



1 000 €

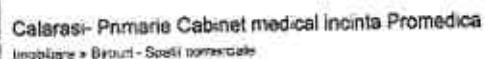
Nonlinear

30 June 2004



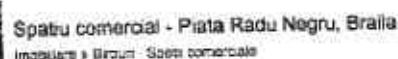
1 400 €

11/16/2011 2:24:00 PM



300 €

2019-2020



500 €

20 apr



1 200 €

Negotiable

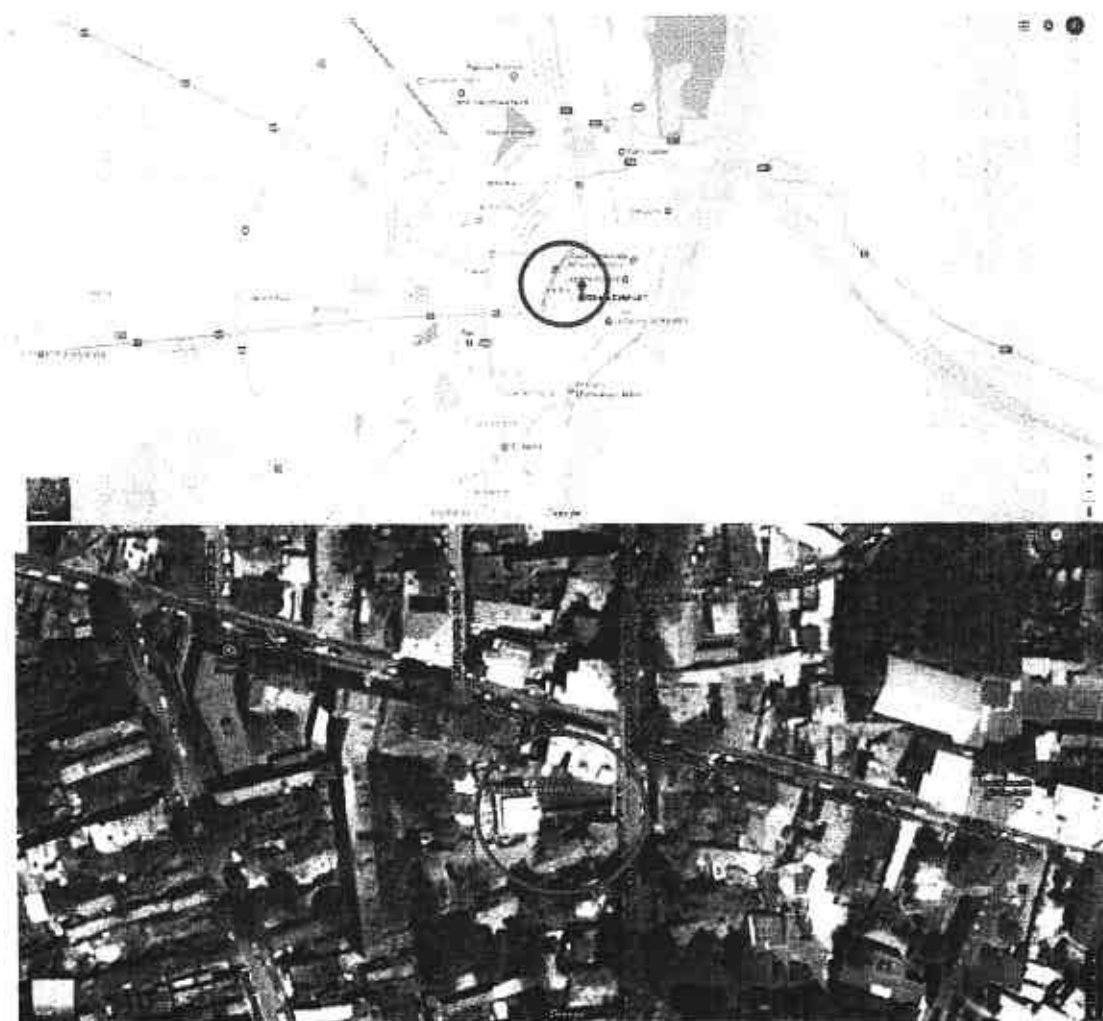
Date: 22 apr

https://www.sikr.nl/mcda/sem/10001-epal-i-comunicare-forma/?asentit=5938&erum_siege%5C%5D%5D%5D-inch.nsw

45



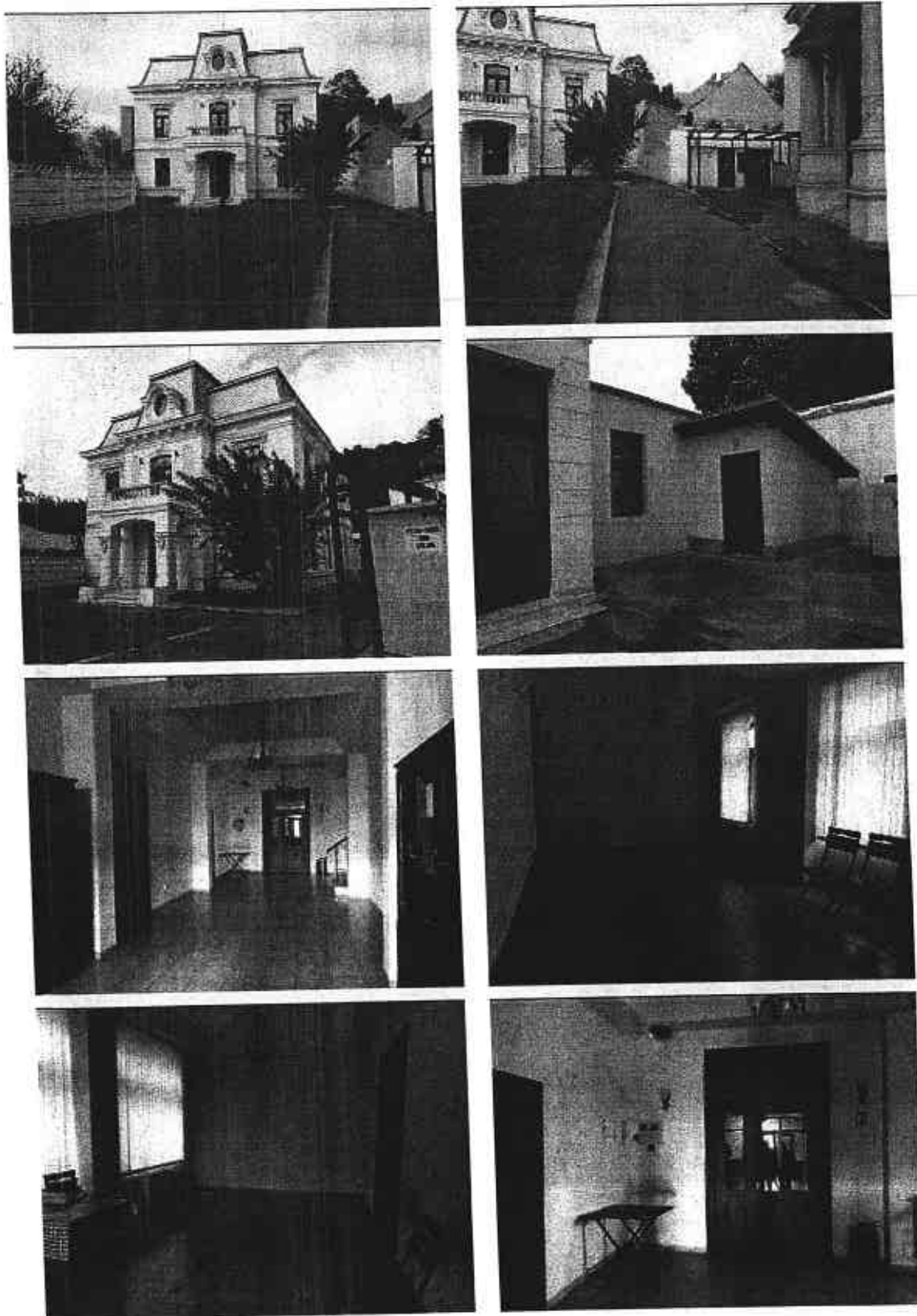
6.5. Amplasament

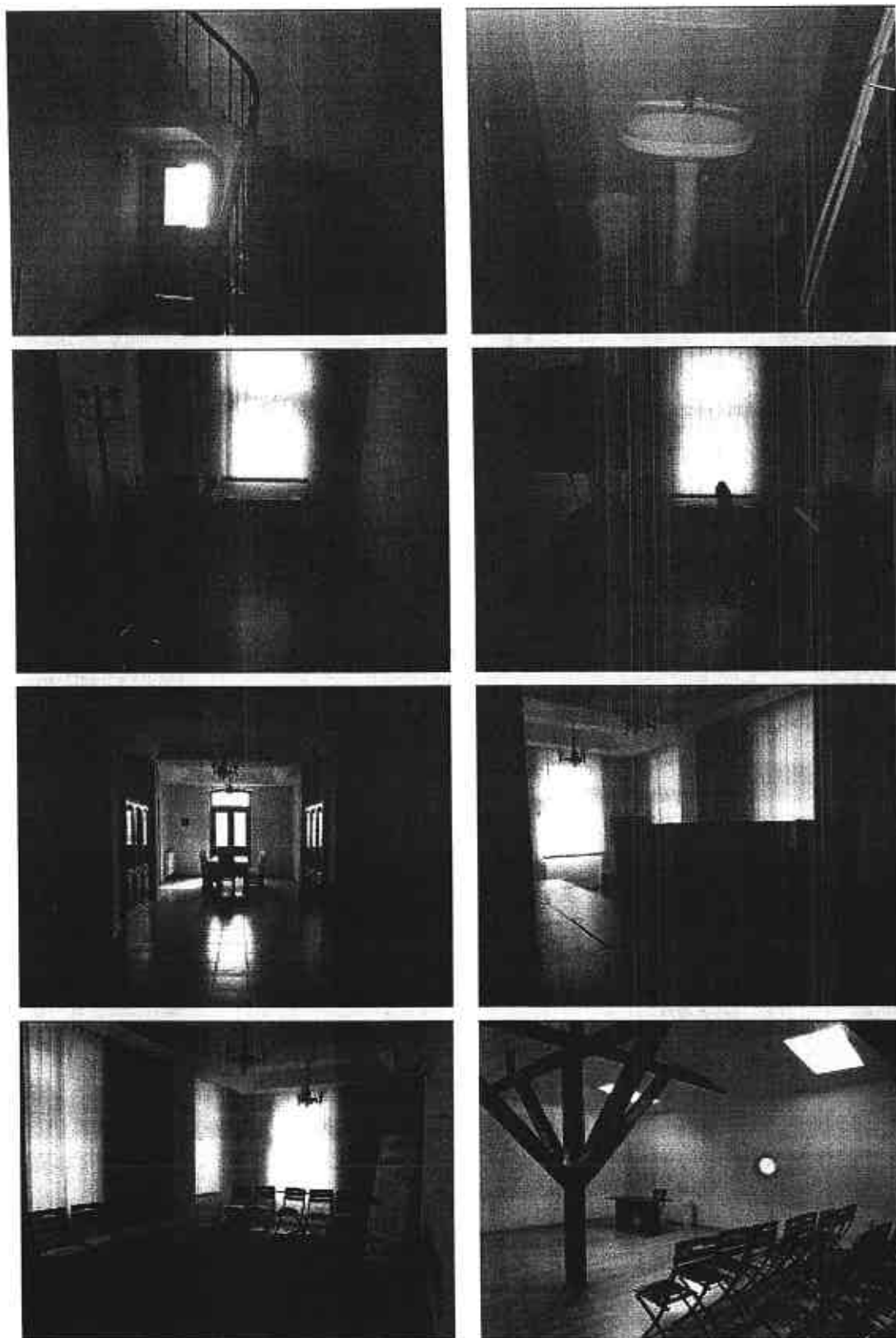


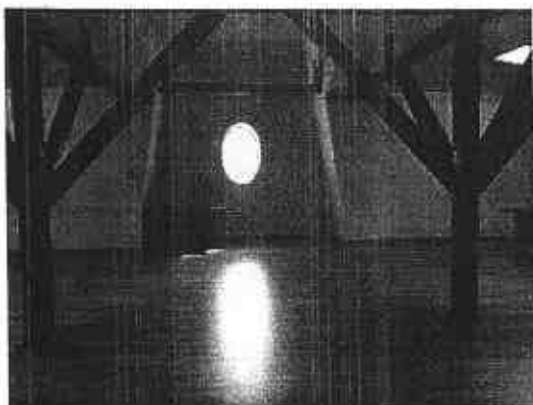


6.5. Foto

Imobil str. Ana Aslan nr. 27

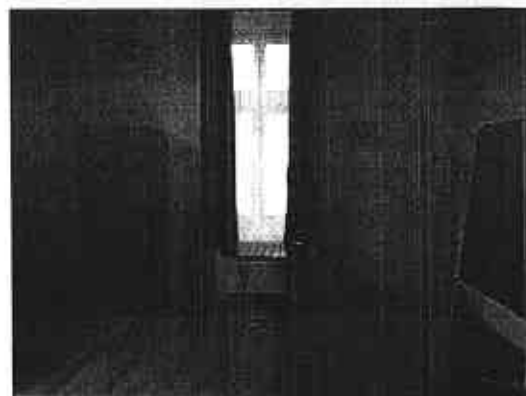
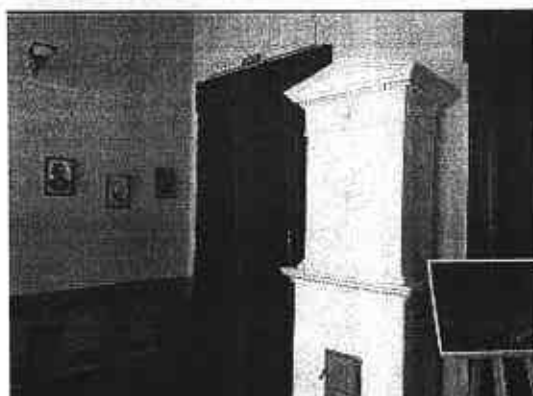
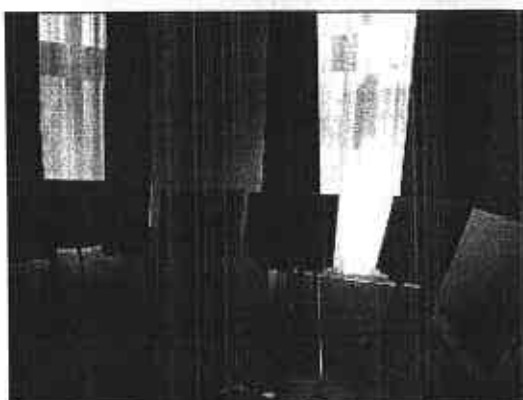
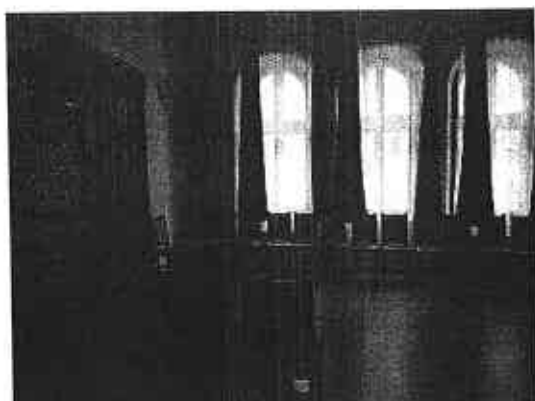


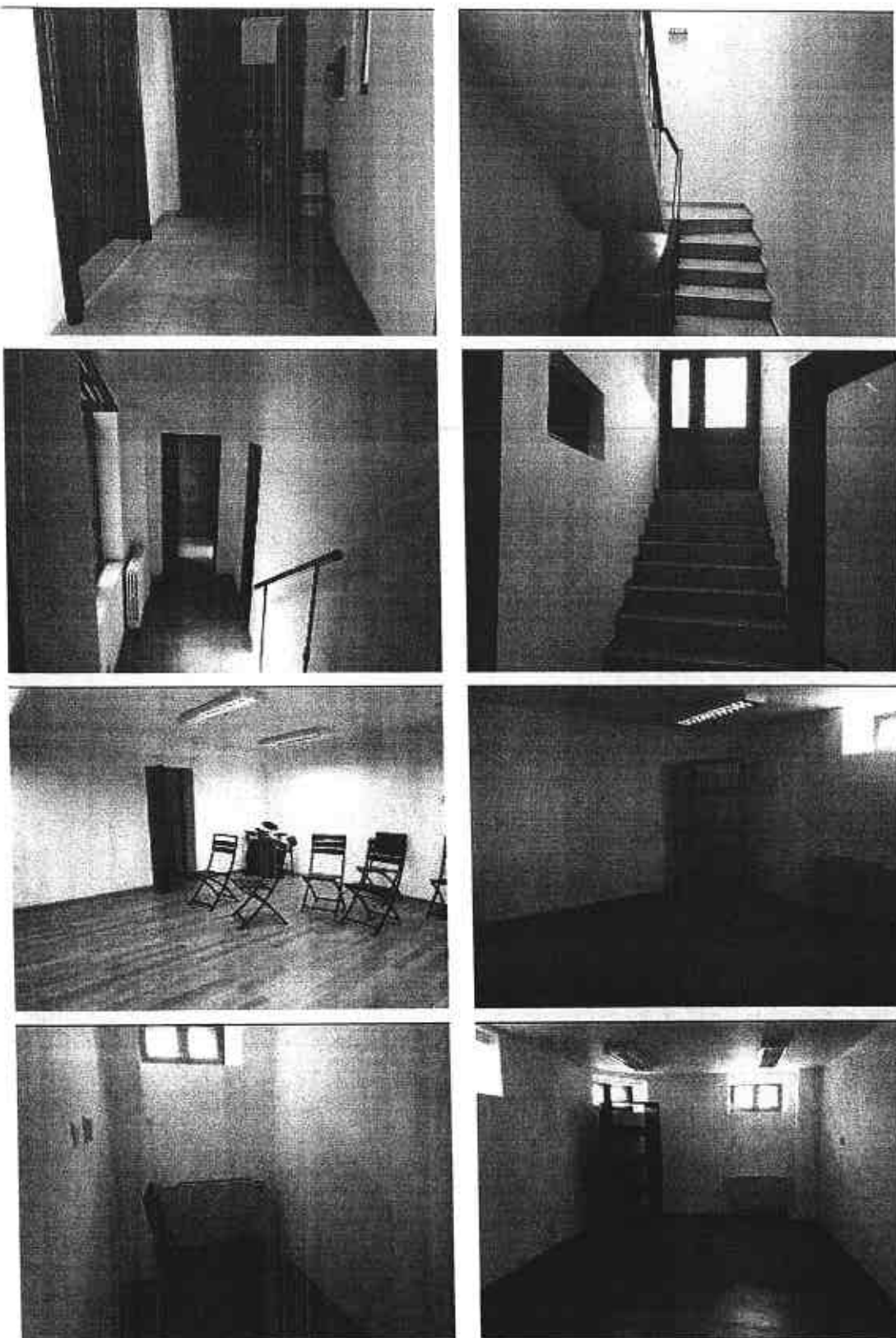


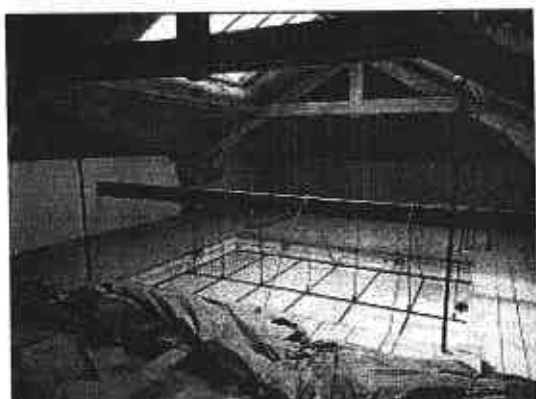


Imobil str. Ana Aslan nr. 29









Acces:



CONSILIUL JUDETEAN BRAILA

ANUNT

referitor la Proiectul de hotarare privind aprobarea tarifelor pentru inchirierea spatiilor apartinand domeniului public al Judetului Braila, situate in Braila, str. Ana Aslan nr. 27 si 29, pentru anul fiscal 2019 .

In temeiul dispozitiilor art.7 alin.1 din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, Consiliul Judetean Braila supune dezbaterii publice la Proiectul de hotarare privind aprobarea tarifelor pentru inchirierea spatiilor apartinand domeniului public al Judetului Braila, situate in Braila, str. Ana Aslan nr. 27 si 29, pentru anul fiscal 2019, insotit de Expunerea de motive si raportul directiei de resort.

Propunerile, sugestiile si opiniile cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii pot fi transmise in scris pe adresa Consiliului Judetean Braila, Bd. Independentei nr.1 Braila, pe fax la nr.0239/611765 sau la adresa de e-mail:consiliul@cjbraila.ro, pana la data de 05 iulie 2019.

Prezentul anunt a fost publicat la data de 26.06.2019.