



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

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

ANEXA LA HOJ NR 94/2020

STUDIU DE OPORTUNITATE

NR. 2003097/09.03.2020

Solicitant **CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA**

Destinatar **CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA**

ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII IMOBILULUI

Situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 52 (parțial Hotel și Restaurant Tineret), corpurile F, G și etajul superior al corpului D, jud. Brăila.

pentru funcționarea unei structuri de primire turistică, inclusiv cu funcțiune de alimentație publică de minim 2* (hotel și restaurant).

Data întocmirii 09.03.2020

Data studiului 09.03.2020



Declarație de conformitate

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

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

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

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

Informațiile, datele și documentele primite de la Beneficiar au fost considerate corecte, elaboratorul neverificând autenticitatea actelor juridice, comerciale sau financiar-contabile prezentate.

Responsabilitatea pentru corectitudinea și acuratețea datelor și informațiilor furnizate de către Beneficiar și care au stat la baza elaborării Studiului de oportunitate îi revine în întregime Beneficiarului.

La data elaborării acestui studiu de oportunitate, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui studiu.

Data: 09.03.2020

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

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT</i>	5
1.1. <i>Contextul regional</i>	5
1.2. <i>Descrierea imobilului care face obiectul concesionării</i>	10
1.3. <i>Motivele care justifică realizarea concesiunii</i>	12
1.3.1. <i>Motive de ordin legislativ</i>	14
1.3.2. <i>Motive de ordin economico-financiar</i>	14
1.3.3. <i>Motive de ordin tehnic</i>	15
1.3.4. <i>Motive de ordin social</i>	36
1.3.5. <i>Motive de mediu</i>	36
2. <i>ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI</i>	38
2.1. <i>Declarația de conformitate</i>	38
2.2. <i>Studiul pieței</i>	39
2.3. <i>Metodologia folosită</i>	63
2.4. <i>Prezentarea concluziilor</i>	75
2.5. <i>Necesitatea realizării investițiilor</i>	76
2.6. <i>Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor</i>	76
3. <i>PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE</i>	77
3.1. <i>Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune</i>	77
3.2. <i>Justificarea alegerii procedurii</i>	77
4. <i>DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII</i>	78
5. <i>TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE</i>	79
6. <i>AVIZE NECESARE</i>	80
7. <i>Anexe</i>	81
7.1. <i>Datele de identificare ale imobilului</i>	82



7.2. Localizare.....	97
7.3. Date de piața analizate.....	98
7.4. Material foto.....	104



1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

1.2. Contextul regional

Orașul Brăila este situat în partea de sud est a României, fiind al 11 lea oraș ca mărime din România. Este situat la o distanță de peste 200 de km față de capitala țării. Județul Brăila se întinde peste 4765,8 km pătrați.

Brăila se situează la 45°16'17" latitudine nordică și 27°05'33" longitudine estică, având ca județe vecine la Nord: Galați, Nord-Vest: Vrancea; Buzău în Vest; Ialomița în Sud; Constanța în Sud - Est și Tulcea în Est.

La granița de Nord, județul Brăila cuprinde o parte din râul Siret, în timp ce în partea de Sud se află Câmpia Bărăganului. La vest se află o mică parte din Câmpia Buzăului, iar la Est se întinde Insula Mare a Brăilei.

Reședința de județ, orașul Brăila, unul dintre cele mai mari porturi românești este situat la 200 de km NE de București.

Accesibilitate

E87, care este centura orașului, leagă Brăila de Tulcea și Constanța. Brăila este centru regional feroviar. Brăila este port fluvial și canal de trafic pe Coridorul VII. La Brăila există un port industrial. Nu există aeroport, doar un aerodrom particular la Vădeni. Cel mai apropiat aeroport este la o distanță de 200 km (Aeroportul Henri Coandă din București) și 160 km (aeroportul Mihail Kogălniceanu din Constanța).

Educație

Învățământul universitar cuprinde o filială a universității de stat (Dunărea de Jos) și 2 universități particulare. În învățământul superior sunt înscriși în jur de 920 studenți.

Activitatea economică Brăila a avut o activitate economică intensă, dată de prezenta industriei navale și de comerțul practicat din timpuri vechi. După anul 1989 activitatea industrială s-a restrâns. La nivelul municipiului Brăila un rol important au următoarele activități economice: construcțiile metalice, confecțiile metalurgice, mașini și echipamente, reparații și construcții de nave, turismul, producția și distribuția de energie electrică, producția și distribuția de alimente și băuturi, mobilier și articole de mobilă. Zona Liberă Brăila funcționează și oferă o serie de facilități firmelor, dispunând de o importantă infrastructură de afaceri. Numărul de firme active era în decembrie 2014 de 10.958.

Cultură

Orașul Brăila a fost considerat unul dintre importantele centre comerciale, a avut și o interesantă activitate culturală începând cu dezvoltarea accentuată a învățământului și până la ridicarea așezămintelor pentru găzduirea actelor de cultură, pe care le-a



încurajat și susținut. Aici sunt organizate în fiecare an Festivalul și Concursul Internațional de canto "Hariclea Darclée", Festivalul Internațional de Muzică Ușoară "George Grigoriu", Concursul Internațional de Muzică Populară "Cântecul de dragoste de-a lungul Dunării", Festivalul Internațional de Jazz "Johnny Răducanu", Festivalul de Teatru "Zile și Nopti de Teatru la Brăila", Festivalul National de Muzică Folk "Chira Chir alina", Festivalul Internațional al Muzicilor Militare. Este cunoscut ca „oraș grădină” datorită parcurilor și bulevardelor sale, are clădiri valoroase în stil baroc. Este orașul care i-a crescut pe Panait Istrati, Petre Ștefănescu Goangă, Ana Aslan sa. Activitatea sportivă este intensă în localitate, existând un număr de 45 baze sportive (8 dintre ele putând organiza competiții internaționale), Brăila remarcându-se la handbal, caiac canoe, înot.

Brăila - în contextul orientărilor fundamentale adoptate de CE prin Strategia Europa 2020 cu impact major și la nivel regional și local, inclusiv în ceea ce privește alocarea fondurilor europene nerambursabile pentru perioada 2014 -2020 - și-a formulat viziunea de dezvoltare și și-a stabilit direcțiile strategice de dezvoltare pe termen lung.

Municipiul Brăila poate deține un rol important la nivel teritorial și european, dată fiind localizarea sa geografică, poziționarea pe axa TEN-T, coridorul dunărean VII, care leagă 14 state europene. Municipiul nu își valorifică încă potențialul semnificativ de dezvoltare și resursele majore pe care le deține și care deschid multiple oportunități de finanțare din fonduri europene. O condiționalitate ex-ante în accesarea acestor finanțări nerambursabile o reprezintă definirea unei viziuni privind evoluția socio-economică a orașului, precum și a unei strategii integrate de dezvoltare care să se subscrie celor trei direcții majore de acțiune definite prin Strategia Europa 2020: creștere inteligentă, sustenabilă și incluzivă.

Viziunea de dezvoltare a Municipiului Brăila - Orizont 2030

La orizontul anilor 2030, Municipiul Brăila va fi un pol de dezvoltare urbană, cu o economie incluzivă și un stil de viață sustenabil, o destinație turistică plurivalentă, un loc atractiv pentru a trăi, a munci și a studia; un oraș cu autorități locale responsabile și deschise, cu cetățeni activi și o comunitate de afaceri dinamică și implicată. Conurbația Brăila-Galați va constitui a doua mare concentrare metropolitană după Capitală, cu o economie prosperă și inovativă.

Viziunea de dezvoltare a Municipiului Brăila - Orizont 2030 va fi realizată prin 4 direcții strategice de dezvoltare:

1. Consolidarea infrastructurii urbane
2. Dezvoltarea infrastructurii de afaceri
3. Valorificarea potențialului turistic



4. Dezvoltarea sistemului urban Brăila - Galați

Dezvoltarea durabilă a turismului - valorificarea economică a potențialului turistic cultural și natural

Expectanțele municipalității privind implementarea acestei axe prioritare, prin îmbunătățirea infrastructurii zonelor turistice și a serviciilor conexe, sunt ca aceasta să determine creșterea calitativă, la standarde europene, a ansamblului condițiilor de practicare a turismului, cu impact direct asupra creșterii cererii de turism pentru Brăila, ca destinație turistică plurivalentă, dar și asupra activităților economice locale, din domeniul conexe turismului, dar și creșterea gradului de ocupare a forței de muncă.

Principalele provocări specifice turismului includ, în principal, conservarea și gestionarea durabilă a resurselor naturale și culturale, reducerea la minimum a utilizării resurselor și a poluării în cadrul destinațiilor turistice, inclusiv producerea de deșeuri, gestionarea schimbării în interesul bunăstării comunității, reducerea caracterului sezonier al cererii, impactul asupra mediului, crearea unui turism accesibil tuturor, fără discriminare, precum și îmbunătățirea calității locurilor de muncă din domeniul turismului.

Dezvoltarea infrastructurii turistice

O industrie a turismului eficientă poate aduce multiple beneficii, precum crearea unei baze economice solide, sprijinirea serviciilor publice și a infrastructurii de transport, protejarea patrimoniului cultural, facilitarea schimburilor culturale, creșterea durabilității centrelor urbane.

Municipiul Brăila poate deveni o poartă de intrare a turismului internațional pe Dunăre către Delta Dunării, Balta Mică a Brăilei, dar și către turismul balnear de calitate. Lacu Sărat, o stațiune altădată înfloritoare, apreciată pentru proprietățile curative ale nămolului sapropelic și ale apei lacului, puternic mineralizată, a intrat într-un con de umbră în absența unor investiții menite să ridice calitatea serviciilor și a structurilor de cazare și tratament la standarde internaționale. Municipalitatea va acorda prioritate sprijinirii dezvoltării infrastructurii turistice. Principalele acțiuni care vor fi finanțate vizează:

- Reabilitarea/modernizarea infrastructurii rutiere, inclusiv utilitățile din corpul drumului, în stațiuni balneare, climatice și bal neo - climatice;
- Dezvoltarea rețelelor de captare și / sau transport a izvoarelor saline cu potențial
- terapeutic
- Crearea / reabilitarea parcurilor în stațiunea Lacu Sărat;



- *Amenajarea obiectivelor turistice naturale de utilitate publică precum și crearea/*
- *modernizarea infrastructurilor conexe de utilitate publică;*
- *Construirea de piste pentru cicloturism;*
- *Activități de marketing și promovare turistică ale obiectivului finanțat.*

În contextul revitalizării centrului orașului și al dezvoltării stațiunii Lacu Sărat, o altă prioritate va fi promovarea croazierelor pe Dunăre cu escală sau ședere la Brăila, scop în care sunt necesare și amenajarea falezei și a portului turistic, amplasarea de unități de alimentație publică, organizarea de activități în aer liber, excursii în Balta Mică a Brăilei, excursii cu tramvaiul de epocă la Lacu Sărat.

Sursa: Strategia de Dezvoltare a Municipiului Brăila 2014-2020

Analiza SWOT a sectorului Turism în Municipiul Brăila

Puncte tari:

- *județul Brăila, dispune de un potențial turistic care, valorificat, poate constitui o componentă importantă a dezvoltării economico-sociale a ansamblului teritorial și a contribuției județului la turismul național. Imaginea turistică a Municipiului Brăila se definește prin prezența unor puncte de atracție cu valoare de unicat în România:*
- *teatrul „Maria Filotti”, lăcaș de cultură arhitectural inclus în patrimoniul UNESCO;*
- *hrubele Brăilei, unice în România prin lungimea și rețeaua în care au fost construite încă de pe vremea ocupației Imperiului Otoman;*
- *Muzeul Brăilei cu valoroasele sale colecții de artă și artistice, precum și Centrul Cultural „Nica Petre”;*
- *fluviul și Faleza Dunării;*
- *stațiunea Lacu Sărat Brăila și Mănăstirea „Sfântul Pantelimon” construită în întregime din lemn în stil maramureșean, unică în zonă;*
- *bisericile declarate monumente arhitecturale: „Buna Vestire” (Biserica Greacă) una dintre puținele biserici ortodoxe construită în stil gotic și având alura unei catedrale; Biserica „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril” – singura biserică ortodoxă fără turlă, construită pe scheletul unei foste moschei turcești; Catedrala „Sfântul Nicolae” care poartă hramul Sfântului declarat ocrotitorul Brăilei.*



- *arealul turistic „Măxineni”, aflat pe raza comunei Măxineni și care se poate constitui într-o zonă agroturistică, dispunând de un astfel de potențial și anume:*
- *mănăstirea Măxineni, aflată la aproximativ 27 km de municipiul Brăila, ctitorită de Matei Basarab, fiind și un punct de apărare împotriva turcilor;*
- *lacul și amenajarea piscicolă din zonă;*
- *arealul turistic „Ianca - Movila Miresi” care dispune de un bogat potențial turistic natural oferit de:*
- *lacul Sărat „Movila Miresi” (Lacul „Iazu”) ce poate fi valorificat sub aspect balneo-terapeutic;*
- *lacurile cu apă dulce de la Ianca, Plopu și Lutu Alb pretabile unor amenajări piscicole.*

Puncte slabe:

- *lipsa magazinelor de suveniruri (vederi din municipiul Brăila, hârți, ghiduri, pliante, precum și alte obiecte de artizanat cu specific local);*
- *insuficienta ofertă de agrement;*
- *lipsa unui centru de informare și documentare turistică;*
- *insuficienta dotare a hotelurilor din municipiul Brăila și a amenajărilor de trei stele în interiorul acestora;*
- *este necesară modernizarea de urgență a Hotelului „Traian” ca punct de referință în turismul brăilean;*
- *lipsa unei hârți tematice cu orarul de vizitare a obiectivelor de importanță turistică.*

Oportunități:

- *înființarea unor gospodării agroturistice în zona preurbană a municipiului Brăila, care să se adreseze potențialilor turiști veniți să viziteze obiectivele mai sus menționate;*
- *Existența fondurilor structurale și de coeziune pentru dezvoltarea turismului balnear;*
 - *existența mai multor forme de turism practicate în județul Brăila:*
 - *turismul balneoterapeutic;*
 - *turismul de agrement;*
 - *turismul de afaceri și de tranzit;*
 - *turismul cultural-istoric;*
 - *turismul de vânătoare și pescuit.*



Aceste forme de turism trebuie încurajate și promovate și pe viitor, cu atât mai mult cu cât Brăila dispune de un potențial turistic propice practicării tuturor acestor forme de turism, și în plus, chiar și a unora noi de tipul: agro și ecoturism, pentru explorare și fotografii pe Dunăre și în Insula Mică etc.

- *extinderea și modernizarea structurilor turistice din stațiunea Lacu Sărat Brăila, în scopul atragerii unui număr sporit de turiști atât din țară cât și din străinătate;*
- *posibilitatea inițierii unor programe de mini-croaziere pe Dunăre pe brațele vechi ale Dunării, Insula Mica a Brăilei, popasul Corotîșca de pe malul drept al Dunării, trasee mai lungi (Brăila-Galați-Tulcea-Delta Dunării) cu nave de croazieră, în cadrul unor excursii de câteva zile;*
- *plaja de pe malul stâng al Dunării („Plaja Lipovenească”);*
- *cuprinderea în circuitele turistice a bisericilor declarate monumente;*
- *posibilitatea valorificării turistice a rețelei de hrube, unice în România, aflate în fosta Cetate a Brăilei, unde se află acum Grădina Publică și Centrul Vechi al orașului.*

Amenințări:

- *degradarea clădirilor de patrimoniu amplasate pe actuala stradă Mihai Eminescu precum și în vechiul centru istoric al municipiului;*
- *nefinalizarea unor programe pentru consolidarea, refacerea și conservarea bisericilor declarate monumente: Biserica „Buna Vestire (Biserica Greacă)”, Biserica „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril”, Catedrala „Sfântul Nicolae” din municipiul Brăila, Biserica Bulgară.*

În acest context general, reintroducerea în circuitul turistic a complexului hotelier „Tineretului” reprezintă o oportunitate pentru dezvoltarea turismului în județul Brăila, iar prin amenajarea etajului superior al corpului D se completează utilizarea infrastructurii turistice astfel create pentru scopuri de afaceri – săli de conferințe și/sau protocol, creând astfel infrastructura necesară transformării complexului hotelier Tineretului în Centru de afaceri.

1.2. Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii

Imobilul care face obiectul concesiunii este situat în Municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 52 (parțial Hotel și Restaurant Tineret), corpurile F, G și etajul superior al corpului D, pentru funcționarea unei structuri de primire turistică, inclusiv cu



funcțiune de alimentație publică de minim 2* (hotel și restaurant) și aparține domeniului privat al județului și se află în administrarea Consiliului Județean Brăila.

Proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. 39516/N/BRĂILA, având numărul cadastral 16975.

Construcția se caracterizează prin:

- regim de înălțime - S+D+P+3E+4Ep, suprafață construită - 1.069,50 mp;
- Structură de rezistența este din cadre din beton armat, zidărie din cărămidă și înlocuitori, fundație din beton, pereți de compartimentare din zidărie din cărămidă și BCA, tâmplărie PVC cu geam termopan, metalică și lemn cu geam simplu, acoperiș tip terasă cu hidroizolație;
- Finisajele sunt simple degradate și se compun din: vopsitorii cu var simplu la pereți, placări cu faianță și gresie veche la băi, mochetă pic în camere și holuri, mozaic în bucătărie, piatră naturală la parter, tâmplărie pic cu geam termopan și lemn cu geam simplu. La zona de apartamente et. 3 acestea sunt la stadiul de gri, pereți tencuiți și glet uiți, fără tâmplărie interioară și pardoseli finisate.
- Are instalație electrică, apă-canal, încălzire centrală nefuncțională;
- Starea tehnică generală satisfăcătoare;
- Necesită lucrări de reamenajare la interior.

În acest imobil a funcționat până în anul 2009, în baza unui contract de asociere:

- Hotelul BTT (clasificat la categoria 2**, cu o capacitate de cazare de 36 camere, respectiv 72 locuri în camere duble (cu 2 paturi) și camere cu pat matrimonial, cu grupuri sanitare proprii);
- restaurant cu bucătărie proprie (care ocupă o suprafață de 196,95 mp la parter);
- agenție de turism (care ocupă o suprafață de 302,64 mp la parter);
- apartamente etajul 3 - nefinisate

Părțile de imobil propuse pentru concesionare:

- corpurile F, G și etajul superior al corpului D

Zona este centrală.

Se compune din:

Hotel și Restaurant Tineret	Suprafața utila evaluata (mp)
subsol	242,42
parter	465,71
etaj 1	374,05

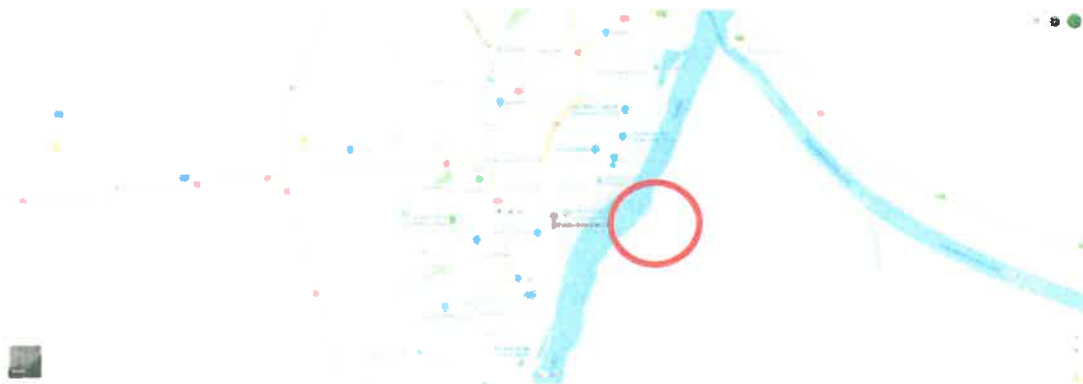


etaj 2	363,73
etaj 3	580,43
etaj 4	35,76
Total	2.062,10
Teren parcare(mp)	185,00

Totalul suprafeței utile este de 2.062,10 mp.

NOTĂ: Terenul aflat sub clădire este în cotă indiviză, iar cuantumul redevenței corespunzătoare acestuia este inclusă în valoarea estimată pentru întreg imobilul.

Localizare:



Având în vedere starea actuală a clădirii, se dorește a se executa lucrări investiționale de reabilitare, amenajare și dotare a construcțiilor existente pentru cazare, alimentație publică, turism și divertisment, în vederea realizării obiectivului propus – reintroducerea în circuitul turistic a Hotelului „Tineretului” clasificat la categoria 2* și a restaurantului aferent hotelului (care va fi clasificat tot la categoria 2*).

1.3. Motivele care justifică realizarea concesiunii

Comitetul Miniștrilor din statele membre ale Consiliului Europei, prin Recomandarea CM/Rec (2007) 7 a definit buna administrație ca fiind o componentă a bunei guvernări, subliniind că buna administrație nu se reduce la modalitățile juridice de manifestare, ea fiind impusă și prin calitatea organizării și gestiunii structurilor și resurselor, în condiții de eficiență, eficacitate și adaptare la nevoile societății, fiind necesar să se



asigure apărarea și ocrotirea proprietății publice și a intereselor publice, să fie respectate exigențele bugetare și să fie exclusă orice forma de corupție.

De aceea, utilizarea bunurilor domeniiale în condiții de eficiență și legalitate trebuie să constituie o obligație a titularilor dreptului de proprietate asupra acestora, dar și o preocupare a destinatarilor activității administrative, precum și a teoreticienilor interesați de modalitățile de manifestare a fenomenului administrativ.

Dacă, din punct de vedere economic, utilizarea bunurilor aparținând domeniului administrativ se realizează prin managementul operațiunilor materiale aferente activității respective, din punct de vedere juridic, utilizarea bunurilor domeniiale se concretizează prin exercitarea dreptului de proprietate publică și, respectiv, a dreptului de proprietate privată, precum și a drepturilor reale derivate din acestea.

Concesionarea imobilului situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 52 (corpuri F și G și etaj superior corp D), aflat în domeniul privat al județului Brăila are loc la inițiativa Consiliului Județean Brăila și este fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

În contextul lucrărilor de reabilitare din zonă, este necesară realizarea unui complex turistic care să asigure promovarea prin turism a județului Brăila.

Prin realizarea concesiunii, concedentul urmărește:

- promovarea prin turism a județului Brăila;
- dezvoltarea economică a județului Brăila prin dezvoltarea sectorului turistic;
- ridicarea nivelului de trai în județul Brăila prin dezvoltarea turismului local;
- crearea de noi locuri de muncă;
- furnizarea unor servicii de calitate pentru turiști;
- creșterea veniturilor bugetare;
- exploatarea în condiții de eficiență și asigurarea întreținerii imobilului;
- satisfacerea interesului public prin obținerea unor venituri suplimentare;
- asigurarea protecției mediului.

Consiliul Județean Brăila va analiza oportunitatea concesiunii obiectivului de mai sus, având în vedere următoarele principii:

- asigurarea unui tratament egal și nediscriminatoriu pentru toți participanții la procedura de atribuire a contractului de concesiune;
- administrarea eficientă a bunurilor proprietate privată;
- dezvoltare durabilă;
- furnizarea unor servicii de calitate.



1.3.1. Motive de ordin legislativ

Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările anterioare, conform căreia, în exercitarea atribuțiilor, consiliul județean:

Art. 173, (4) lit. b - hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate privată a județului, după caz, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, concesionarea sau concesionarea bunurilor proprietate privată a județului, după caz, în condițiile legii.

Prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările anterioare, privind proprietatea privată;

Prevederile art. 13 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, conform cărora terenurile aparținând domeniului privat al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției;

Relațiile dintre operatorul economic și autoritatea administrației publice locale se vor desfășura pe baze contractuale.

1.3.2. Motive de ordin economico-financiar

Motivele de ordin economico-financiar care stau la baza concesionării către un operator economic privat a Complexului hotelier Tineretului sunt:

- oportunitatea selectării unui concesionar care să ofere un raport optim între preț (mic) și calitate (ridicată) a serviciilor și valoarea (maximă) a redevenței anuale;*
- exploatarea eficientă a infrastructurii turistice nefolosite în prezent și trecerea întregii responsabilități pentru modul de gestionare a clădirii concesionate în sarcina concesionarului. Prin documentația de atribuire a contractului de concesiune se va solicita ofertanților să facă dovada că au ca obiect de activitate și desfășoară activitățile corespunzătoare obiectului concesiunii: Diviziunea CAEN 55 - Hoteluri și alte facilități de cazare; 56 - Restaurante și alte activități de servicii de alimentație;; alte servicii de rezervare și asistenta turistică;*



- *amenajarea și exploatarea infrastructurii turistice pe cheltuiala concesionarului, fără a implica resurse financiare, umane și logistice din partea autorităților publice locale. Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea lucrărilor executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției;*
- *creșterea veniturilor la bugetul local prin încasarea redevenței și a taxelor și impozitelor aferente concesiunii.*

În ceea ce privește decizia de concesionare a spațiului existent la etajul 3 al Corpului D, motivației prezentate anterior se adaugă viziunea strategică a proprietarului, Consiliul Județean Brăila, privind transformarea complexului hotelier Tineretului în centru de afaceri, structura constructivă permițând amenajarea unor spații destinate sprijinirii afacerilor - săli de conferințe / protocol / întâlniri.

1.3.3. Motive de ordin tehnic

Concesionarea Hotelului Tineretului către un operator economic privat este o soluție pentru preîntâmpinarea degradării totale a clădirii și punerea sa în valoare.

Prin lucrările de renovare și modernizare pe care le va face concesionarul pe propria cheltuială se previne deteriorarea continuă a construcției.

Structura constructivă, suprafața totală a spațiului, compartimentarea, locația centrală și nu în ultimul rând obișnuința consumatorilor sunt argumente care contribuie la cerința Consiliului Județean Brăila privind continuarea de către concesionar a activității în domeniul turistic - hoteluri și restaurante, asigurând toate condițiile necesare pentru obținerea clasificării la categoria de minim 2 stele atât a hotelului, cât și a restaurantului.

Se va asigura respectarea prevederilor legislative în vigoare cu privire la introducerea și menținerea în circuitul turistic a structurii de primire turistice:

- *Hotărâre nr. 1267 din 08.12.2010 privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism;*
- *Ordinul nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism;*
- *Ordin nr. 118 din 20.05.2010 pentru aprobarea Dispozițiilor generale de apărare împotriva incendiilor la structuri de primire turistice, unități de alimentație publică și unități de agrement,*



- Capitolul III - Dispoziții privind procedura de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și/sau alimentație publică;
- Anexa nr. 1: Definiții și criteriile minime obligatorii privind clasificarea structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare de tipul hotel, hotel-apartament și motel;
- Anexa nr. 1.1.: Criterii suplimentare privind clasificarea structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare de tip hotel și hotel apartament;
- Anexa nr. 1.1.1.: Lista orientativă a serviciilor suplimentare ce pot fi prestate în structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare;
- Anexa nr. 2: Criterii obligatorii privind clasificarea structurilor de primire turistice cu funcțiuni de alimentație publică;
- Anexa nr. 8: Criterii obligatorii privind eliberarea licenței de turism pentru agenția de turism de tip tur operator sau detaillistă și a anexei licenței de turism pentru filiala/ sucursala/ sediul secundar/ reprezentanța acesteia.

Extras din Anexa Nr. 1 - Definiții și criteriile minime obligatorii privind clasificarea structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare de tipul hotel, hotel-apartament și motel.

Hotelul este structura de primire turistică amenajată în clădiri sau în corpuri de clădiri, care pune la dispoziția turiștilor camere, garsoniere sau apartamente dotate corespunzător, asigură prestări de servicii specifice, dispune de hol de primire/recepție și după caz, de spații de alimentație publică.

Categoria de clasificare a hotelului este determinată de îndeplinirea în totalitate a criteriilor obligatorii prevăzute în anexa nr. 1.1., precum și de realizarea următorului punctaj minim, rezultat din evaluarea criteriilor suplimentare prevăzute în anexa nr. 1.1.1, astfel:

- pentru hotel de 5 stele 170 puncte
- pentru hotel de 4 stele 140 puncte
- pentru hotel de 3 stele 80 puncte
- pentru hotel de 2 stele 40 puncte.

Criterii minime obligatorii	Hoteluri					Hoteluri - apartament				Moteluri			
	stele					stele				stele			
	5	4	3	2	1	5	4	3	2	3	2	1	
1. Starea generală a clădirii (exterior, interior)													
- aspect:	- foarte bun	x	x	x	-	-	x	x	x	-	x	-	-
	- bun	-	-	-	x	x	-	-	-	x	-	x	x
- spațiile verzi, zonele de agrement, terenurile ambientale și alte dotări exterioare aparținând structurii de primire turistice să fie bine întreținute		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- firmă luminoasă sau iluminată cu tipul și denumirea unității		x	x	x	-	-	x	x	x	-	x	-	-



- firmă cu tipul și denumirea unității	-	-	-	x	x	-	-	-	x	-	x	x
- însemn distinctiv reprezentând categoria unității	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- parcaj auto în folosința structurii de primire, cu pază, cu locuri delimitate de parcare și dotat cu coșuri de gunoi	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-
- parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr de locuri de parcare de minim. ...% din numărul spațiilor de cazare*1) cu locuri delimitate de parcare și dotat cu coșuri de gunoi	50	40	20	20	-	50	40	40	30	100	100	100
*1) În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior datei de 12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar poate fi mai mic cu 50%												
- intrări separate:												
- pentru turiști și bagaje	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- pentru personal, primirea mărfurilor și materialelor	x	x	x	x	-	x	x	x	-	x	-	-
- rampă de acces al cărucioarelor pentru persoanele cu dizabilități locomotorii	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	-	-
2. Organizarea spațiilor și a serviciilor aferente:												
- număr minim de spații de cazare	15	15	15	10	5	10	10	10	5	5	5	5
- hol de primire (recepție) în suprafață minimă de. .. mp/spațiu de cazare	2,5	2	2	1,5	1	1,5	1	0,5	0,5	x	x	x
În cazul hotelurilor de mare capacitate, (peste 200 spații de cazare) suprafața holului de primire poate fi limitată la 400 mp pentru cele de 5 și 4 stele, la 300 mp pentru cele de 3 stele, la 150 mp pentru cele de 2 și 1 stea. La cele de mică capacitate (sub 200 spații de cazare) (inclusiv moteluri), holul nu poate fi mai mic de 80 mp pentru cele de 4 și 5 stele, de 30 mp pentru cele de 2 și 3 stele și de 15 mp pentru cele de 1 stea.												
- recepție cu:												
- spațiu pentru păstrat bagajele turiștilor	x	x	x	x	-	x	x	x	x	-	-	-
- spațiu pentru păstrarea materialelor sportive (în zonele unde se practică sporturi de iarnă)	x	x	x	-	-	x	x	x	-	-	-	-
- serviciul de recepție cu:												
- recepționar 24 de ore	x	x	x	x	-	x	x	x	-	x	-	-
- recepționar cu program fracționat în funcție de fluxul turistic	-	-	-	-	x	-	-	-	x	-	x	x
- serviciul de primire accesibil prin clopoțel sau telefon în afara orelor de funcționare a recepției	-	-	-	-	x	-	-	-	x	-	x	x
- personal angajat atribuit de:												
- portar-uşier	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-
- bagajist*2)	x	x	x	-	-	x	x	x	-	-	-	-
- comisionar-curier	x	x	-	-	-	x	x	x	-	-	-	-
- cameriste	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- serviciu de securitate și pază (conform legislației în vigoare)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- sală de mese / spațiu amenajat pentru servit masa pentru personalul angajat (la hoteluri cu peste 100 de spații de cazare)	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-	-	-
- spațiu pentru administrație	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- oficii pentru cameriste	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
*2) La 3 stele este obligatoriu pentru hoteluri cu peste 50 de spații de cazare.												
3. Instalații												
- sistem de climatizare*/aer condiționat	x	x	x*3)	-	-	x	x	x*3)	-	-	-	-
*) Pentru construcțiile noi clasificate după 15.03.2011 este obligatoriu sistemul de climatizare												
*3) Criteriu obligatoriu pentru hotelurile de 3 stele situate pe Litoralul Mării Negre												
- sistem de încălzire admis de normele P.S.I. (unitățile cu activitate sezonieră estivală sunt exceptate)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- izolarea fonică a spațiilor	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x



- iluminatul electric în spațiile de cazare:													
- cel puțin o sursă principală	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- o sursă individuală pentru fiecare loc (veioză sau aplică)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- grup electrogen sau minim două surse de energie electrică la hoteluri cu capacitate de peste ... spații de cazare*)	20	50	80	-	-	20	50	80	-	-	-	-	-
*) Criteriu obligatoriu pentru construcțiile clasificate de la data intrării în vigoare a prezentelor norme metodologice													
- ascensoare	la clădirile cu cel puțin P+...*4)	P+1	P+2	P*) +3	P+5	P+6	P+2	P+3	P+3	P+4	-	-	-
	la clădirile cu cel puțin ..spații de cazare*4)	15	20	50	50	50	5	10	10	10	-	-	-
*4) cele două criterii se aplică cumulativ. *) La categoria 3 stele, pentru hotelurile construite înainte de 01.01.1990 și clasificate anterior intrării în vigoare a prezentelor norme metodologice se admite și P+4.													
	silențioase și rapide	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-	-	-
	în bună stare de funcționare	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	-	-
- ascensoare pentru turiști (minimum două la hotelurile de 2-5 stele cu o capacitate de peste 200 de locuri, din care, la hotelurile de cură balneară unul va fi de tip sanatorial)		x	x	x	x	-	x	x	x	-	-	-	-
- ascensor pentru personal, bagaje, scopuri gospodărești și serviciu în cameră la hotelurile cu cel puțin:	50 spații de cazare	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-	-	-
	80 spații de cazare	-	-	x**)	-	-	-	-	x**)	-	-	-	-
***) La categoria 3 stele, pentru hotelurile construite înainte de 01.01.1990 și clasificate anterior intrării în vigoare a prezentelor norme metodologice, criteriul este obligatoriu la unitățile cu cel puțin P+4.													
4. Suprafața minimă a camerelor (fără grup sanitar): *5)													
- cameră cu 1 loc	16	15	13	11	10	-	-	-	-	12	10	9	
- cameră cu 2 locuri	20	18	15	12	11	-	-	-	-	12	11	10	
- cameră cu 3 locuri	-	-	-	15	14	-	-	-	-	-	-	13	
- cameră cu 4 locuri	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	-	18	
- salonul din apartament	20	18	16	13	12	20	18	16	13	14	12	11	
- dormitorul din apartament sau garsonieră	20	18	15	12	11	20	18	16	13	14	12	11	
*5) În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior datei de 12.05.2008, suprafețele camerelor pot fi cu 15 % mai mici													
5. Suprafața minimă a camerei de baie ... m ² *6)	4	4	3,5	3	-	4	4	3,5	3	3,5	3	-	
6. Înălțimea minimă a spațiilor de cazare.....m*6)	2,8	2,8	2,6	2,6	2,5	2,8	2,6	2,7	2,6	2,7	2,6	2,5	
7. Culoarele și scările principale vor avea lățimea minimă de 1,40 m (casa scării va fi separată de culoare)*6)	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x	-	
*6) În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior datei de 12.05.2008, lățimea minimă a culoarelor și scărilor, înălțimea spațiilor de cazare precum și suprafața camerei de baie poate fi cu 15 % mai mică.													
8. Numărul maxim de locuri dintr-o cameră	2	2	2	3	4	2	2	2	2	2	3	4	
- dormitorul din apartament sau din garsonieră	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
9. Echiparea sanitară:													
- camerele dispun de grup sanitar propriu (cadă sau cuvă/cabină cu duș, lavoar și WC*7)	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x	-	
- WC separat de baie la hotelurile construite și clasificate ulterior intrării în vigoare a prezentului ordin	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	



*7) În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior datei de 12.05.2008 la categoria 1 stea se admit și dușuri montate la bateria de la lavoar sau dușuri fără cuvă.

Grup sanitar comun, separat pe sexe, pentru camerele care nu dispun de baie proprie, astfel:

- sală de baie, cadă sau duș pentru maximum 15 locuri	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X
- cabină WC și lavoar pentru maximum 10 locuri	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X
- lavoare cu apă curentă caldă/rece cu program permanent	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X
- grupuri sociale pentru personal: vestiare, dușuri, WC-separat pe sexe	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- grup sanitar, separat pe sexe, în holul de recepție la unitățile cu o capacitate mai mare de 14 spații de cazare	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Dotarea grupurilor sanitare

a) grupuri sanitare din spații de cazare:

- oglindă	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- coș pentru gunoi cu capac și sac menajer	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- culer	X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	X	-
- perie și dezodorizant WC	X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	X	-
- suport pentru prosoape	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- derivație de telefon sau sistem cordless	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-
- sistem apelare de urgență la structurile de primire turistice construite și clasificate ulterior intrării în vigoare a prezentului ordin	X	X	-	-	-	X	X	-	-	X	-	-
- uscător de păr	X	X	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-
- săpun sau dozator cu săpun lichid	X	X	X	X	X	-	-	-	-	X	X	X
- hârtie igienică	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- mâner de sprijin pentru intrare - ieșire din cadă	X	X	X	X	-	X	X	X	-	X	X	-
- șampon, gel pentru duș, cască de baie	-	X	X	-	-	X	X	X	-	X	-	-
- set de produse igienice și cosmetice (minim 5 produse)	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- trei prosoape/persoană pentru: față, picioare și baie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- covoraș/prosop antiderapant, sau alt echipament cu funcțiuni similare	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- halat de baie/persoană	X	X	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-
- papuci de unică folosință/persoană	X	X	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-

b) grupuri sanitare comune:

- însemn pentru marcarea pe sexe	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- culer (ferit de stropire)	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X
- port prosop sau panou	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X
- oglindă	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- coș pentru gunoi cu capac și sac menajer	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- dozator cu săpun lichid	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- prosop rolă din hârtie sau din pânză/ uscător de mâini	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- hârtie igienică	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- perie și dezodorizant WC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

10. Dotare cu mobilier, lenjerie și cu alte obiecte în spațiile de cazare, holuri și coridoare

- Mobilier uniform ca stil

de foarte bună calitate	X	X	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-
de bună calitate	-	-	X	X	X	-	-	X	X	X	X	X

a) Camere

- mocheta sau covoare (pardoselile din marmură, ceramică, lemn sau din alte materiale estetice, pot fi acoperite parțial cu carpete)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- somieră și saltea	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X



- salteluță - husă de protecție (realizată din material textil, lavabil și hidroabsorbant)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- noptiere sau alte piese similare	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- fotolii/demifotolii sau scaune	x	x	x	-	-	x	x	x	-	x	x	-
- taburet	-	-	-	x	x	-	-	-	x	-	-	x
- masă/măsuță sau o suprafață de uz personal (se exceptează dormitorul din apartamente și garsoniere)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- birou sau masă de lucru cu scaun	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-	-	-
- suprafață pentru scris de minim 0,3 mp	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- serviciu de birou (mapa, plicuri cu antet, hârtie de scris, pix, etc.)*8)	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-	-	-
*8) Cu excepția dormitoarelor din apartamente și garsoniere												
- oglindă în cameră	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- tablou sau alt element decorativ	x	x	x	-	-	x	x	x	-	x	-	-
- suport pentru bagaje	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- cuier mobil/pe perete sau în interiorul dulapului	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- dulap sau spațiu amenajat pentru lenjerie și haine, dotat cu umerase	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- veloză sau aplică la capătul patului (1 bucată/loc)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- scrumiere de masă pentru camerele și spațiile destinate pentru fumători	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- pahare	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- televizor cu recepție canale TV	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	-	-
- minim 2 prize de alimentare cu energie și priză pentru conexiune la internet sau sistem wireless	x	x	x	-	-	x	x	-	-	-	-	-
- telefon	x	x	x	-	-	x	x	x	-	x	-	-
- minibar frigorific cu produse*9)	x	x	x*)	-	-	x	x	x*)	-	x	-	-
*9) Cu excepția dormitoarelor din apartamente și garsoniere												
*) La categoria 3 stele produsele se oferă de la recepție, la îndeplinirea formalităților de cazare, cu acceptarea produselor de către turist												
- pled sau alte mijloace cu funcțiuni similare, cu cearșaf	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- cearșaf pentru pat	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- pernă mare înfățată/pers.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- pernă suplimentară	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-	-	-
- acoperire/șal pentru pat sau alte mijloace similare	x	x	x	-	-	x	x	x	-	x	-	-
- perdele și draperii sau alte mijloace obturante	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- mijloace de protecție împotriva insectelor	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
b) salonul din apartamente și garsoniere:												
- masă de lucru (birou) și scaun	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-	-	-
- set de birou (mapa, plicuri cu antet, hârtie de scris, pix, etc.)	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-	-	-
- măsuță/suprafață de uz personal de minim 0,3 mp	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- tavă cu pahare	x	x	x	-	-	x	x	x	-	-	-	-
- fotolii sau demifotolii	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- canapea pentru 2-3 persoane (la garsoniere este facultativ)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	-
- corpuri de iluminat adecvate (lustră, lampadar, aplici etc.)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- televizor cu recepție canale TV	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- minibar frigorific cu produse	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-	-	-
- minibar frigorific/frigidier	-	-	x	-	-	-	-	x	-	x	-	-
c) holul de primire, holuri și coridoare de etaj:												
- compartiment recepție (la moteluri poate fi comun cu barul)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- utilizarea sistemelor informatice de gestiune fiscalizate	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- canapele	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-	-	-
- fotolii	x	x	x	-	-	x	x	x	-	x	-	-



- demifotolii	-	-	-	X	X	-	-	-	X	-	X	X
- masă de hol	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- aparat de curățat încălțăminte	X	X	-	-	-	X	X	-	-	X	-	-
- corpuri de iluminat adecvate (candelabre, plafoniere, etc)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11. Seif/posibilități de depozitare a valorilor:												
- la recepție	-	-	X	X	X	-	-	X	X	X	X	X
- în cameră (încastrat) sau încăpere dotată cu seifuri pentru fiecare cameră	X	X	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-
12. Fax la recepție	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-
13. Încasarea contravalorii serviciilor și prin mijloace electronice de plată (carduri)	X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	-	-
14. Spațiu pentru alimentație:												
- restaurant amplasat în structura de primire turistică	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- spațiu amenajat pentru prepararea și servirea micului dejun - la structurile de cazare care nu dispun de nicio unitate de alimentație	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	-
- bucătărie complet echipată în apartament(sau restaurant care asigură serviciu de room-service permanent)	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-
15. Bar de zi / cafe-bar	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
16. Spații pentru organizare de evenimente, întâlniri de afaceri, congrese, recepții, conferințe etc. la hotelurile cu peste 100 de spații de cazare (cel puțin o sală, cu o capacitate minimă egală cu numărul de spații de cazare)	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Servicii de agrement/relaxare: - minim trei servicii	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18. Spațiu amenajat cu computer și conexiuni pentru acces internet	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. Servicii minime oferite turiștilor, cu plată sau fără plată:												
- servicii telefonice locale, interurbane, internaționale, cu plata tarifului și a comisionului	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- vânzări de mărfuri și de articole de strictă necesitate, suveniruri, ziare, vederi etc.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- room-service	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- servirea micului dejun	X	X	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-
- informații turistice și culturale	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- păstrarea obiectelor de valoare ale turiștilor	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- serviciul pentru transportul bagajelor	X	X	X	-	-	X	X	X	-	-	-	-
- serviciul comisionar-curier	X	X	X	-	-	X	X	X	-	-	-	-
- acordarea de prim ajutor în caz de urgență / trusă medicală	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- trezirea clienților la cerere	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- primirea și transmiterea mesajelor și a corespondenței pentru turiști	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- rezervarea de bilete pe mijloace de transport	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- servicii de spălătorie / curățătorie	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Alte criterii:												
- personalul care deservește turiștii să cunoască cel puțin o limbă străină de circulație internațională, în proporție de ... % din personalul de servire	75%	50%	25%	-	-	75%	50%	25%	-	25%	-	-
21. Criterii suplimentare de evaluare [anexa nr. 1.1] - puncte	170	140	80	40	-	120	80	50	25	-	-	-



Anexa nr. 1.1. - Criterii suplimentare privind clasificarea structurilor de primire de primire turistice cu funcțiuni de cazare de tip hotel și hotel apartament:

CRITERII SUPLIMENTARE*)		Puncte
*) Se punctează numai criteriile care nu sunt minim obligatorii pentru categoria respectivă		
1. Sisteme de management		
Implementarea unui sistem de management al calității		25
Implementarea unui sistem de management de mediu		25
Implementarea unui sistem de management al siguranței alimentelor		25
Implementarea unui sistem de management pentru sănătate și securitate ocupațională		25
Obținerea etichetei ecologice		25
2. Protecția turiștilor		
Deținerea poliței de asigurare de răspundere civilă a structurilor de primire turistice		30
3. Construcții/Instalații/Dotări		
Restaurant		
Bar		15
Salon/spațiu amenajat pentru prepararea și servirea micului dejun		10
Cofetărie		10
Instalații de parfumare și împropătare a aerului în spațiile comune		5
Climatizare în spațiile de cazare		2
Instalație de aer condiționat în alte spații de cazare		15
Climatizare în săli de semănări și conferințe		10
Instalație de aer condiționat în săli de semănări și conferințe		15
Climatizare în alte spații		15
Instalație de aer condiționat în alte spații		10
Garaje pentru minimum 20% din numărul spațiilor de cazare		10
Parcaj auto propriu, cu pază, pentru minimum 30% din numărul spațiilor de cazare		10
Ferestre antifonice		10
Camere adecvate pentru persoane cu dizabilități locomotorii (mai mult de 1 cameră din totalul spațiilor de cazare)		15
Mașină pentru curățat încălțăminte, la recepție și pe fiecare nivel		5
Ascensor		20
Recepție TV prin satelit/cablu în spațiile de cazare		5
Cadă în camera de baie pentru minim 25% din spațiile de cazare		10
Cabină duș cu hidromasaj în camera de baie, pentru minimum 30% din spațiile de cazare		10
Spații comerciale gen butik (fr. boutique)		10
Instalații de energie alternativă funcționale și care asigură minimum 5% din consumul general		30
Derivație de telefon în camera de baie sau sistem cordless		10
4. Servicii suplimentare		
Servicii de servire a micului dejun în sistem bufet		5
Spălătorie proprie		20
Curățătorie proprie		20
Salon de cosmetică și/sau de frizerie și coafură		5
Robot-telefon în spațiile de cazare		5
Telefon în spațiile de cazare la hoteluri de 2 stele și 1 stea		5
Sistem de preluare mesaje telefonice		5
Încălzitor de prosoape, oglindă de machiaj, cântar de persoane, mașină de călcat, halat de baie (dacă se întrunesc 3 criterii, se acordă)		5
Închirieri de mașini - servicii de agenție		2
Reviste și ziare, gratuite, în holul de primire, la dispoziția turiștilor		2
Hărți cu localizarea structurii de primire turistice în cadrul zonei sau al localității		2
Chestionare pentru testarea opiniei turiștilor cu privire la calitatea serviciilor oferite		2
Punct de comercializare a produselor de igienă personală, minim 4 articole de bază		2
Cafetieră, cafea solubilă, ceai, zahăr la pliculețe, în toate spațiile de cazare		5
Perle/burete de pantofi, perie de haine, în toate spațiile de cazare		2
Trusă ac cu ață, în toate spațiile de cazare		2
Serviciu de birou, în toate spațiile de cazare		2
Puișor pernă înfățată, în toate spațiile de cazare		2
Rezervare de bilete la recepție (spectacole, teatru, film)		2
Autoturism înscrispționat cu logo-ul hotelului și alocat pentru transferuri		5



<i>Asigurarea cu umbrele de ploaie</i>	2
5. Spații de agrement și fitness	
<i>Piscină acoperită ce dispune de dotări tehnice și spații auxiliare</i>	30
<i>Piscină în aer liber ce dispune de dotări tehnice și spații auxiliare</i>	25
<i>Baie cu abur</i>	15
<i>Sală de tenis</i>	15
<i>Saună</i>	15
<i>Hol de relaxare (cu șezlonguri)</i>	5
<i>Solar</i>	5
<i>Popice</i>	5
<i>Bowling</i>	10
<i>Teren de tenis</i>	10
<i>Teren de volei</i>	10
<i>Teren de badminton</i>	10
<i>Animator</i>	10
<i>Profesor de sport</i>	10
<i>Ghid de turism</i>	10
<i>Servicii de masaj</i>	5
<i>Sală de forță (fitness-body building, minimum 4 aparate)</i>	5
<i>Gimnastică medicală</i>	10
<i>Baby-sitter</i>	10
<i>Spații de joacă pentru copii (interior sau exterior)</i>	8
<i>Spațiu verde de odihnă/ștrand</i>	5
<i>Minigolf</i>	8
<i>Închirieri de obiecte sportive (schi, bărci, biciclete)</i>	5
<i>Tenis de masă</i>	2
<i>Billard</i>	2
6. Posibilități de organizare de recepții, conferințe, banchete, centre de afaceri	
<i>Salon pentru organizare de recepții, banchete, pentru minimum 100 de persoane</i>	15
<i>Spații pentru organizarea conferințelor și evenimentelor după suprafața totală alocată:</i>	
<i>- până la 100 mp</i>	10
<i>- între 100 mp și 250 mp</i>	20
<i>- între 250 mp și 500 mp</i>	25
<i>- între 500 și 1000 mp</i>	50
<i>- peste 1000 mp</i>	90
<i>Spațiu dotat cu computere cu acces internet</i>	5
<i>Concesionare laptop</i>	5
<i>Instalații de sonorizare</i>	5
<i>Ecran de proiecție</i>	2
<i>Perete pentru afișaj</i>	2
<i>Retroproiector</i>	2
<i>Videoproiector multimedia</i>	5
<i>Ecran retractabil acționat electric</i>	3
<i>Cameră video</i>	2
<i>Unități TV, LCD cu diagonală minim 66 cm</i>	5
<i>Sistem complet (emițători, receptori, cabine) pentru traducere simultană</i>	15
<i>Telefon mobil</i>	2
<i>Telefon/fax</i>	2
<i>Copiator pentru uzul spațiilor de reuniuni</i>	2
<i>Reportofon</i>	2
<i>Conexiuni pe cablu sau wireless internet în spațiile de reuniuni</i>	2
<i>Pupitru orator</i>	2
<i>CD player, DVD player</i>	5
Total punctaj realizat	

Anexa nr. 1.1.1.: Lista orientativă a serviciilor suplimentare ce pot fi prestate în structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare

1. Servicii de poștă, telecomunicații și publicitate:



- **convorbiri telefonice;**
- **acces internet;**
- **fax;**
- **antena satelit;**
- **program video intern,**
- **TV cablu;**
- **vânzări de cărți poștale, ilustrate, timbre poștale, reviste;**
- **vânzări de materiale de promovare turistică (CD-uri, DVD-uri, albume, ghiduri, pliante).**

2. Servicii personale:

- **frizerie;**
- **coafură;**
- **cosmetică;**
- **manichiură;**
- **pedichiură;**
- **gimnastică de întreținere;**
- **exerciții fizice și cură pentru slăbire;**
- **spălătorie și curățătorie;**
- **curățat încălțăminte.**

3. Închirieri de:

- **CD-uri, DVD-uri**
- **laptopuri**
- **frigidere;**
- **televizoare;**
- **pături suplimentare;**
- **jocuri distractive (rummy, table, șah);**
- **echipament și materiale sportive;**
- **săli de recepție, simpozioane etc.;**



- **birouri pentru firme;**
- **birouri pentru oameni de afaceri;**
- **instalații pentru traducere simultană;**
- **locuințe pentru reprezentanți de firme;**
- **locuri de garaj;**
- **biciclete și triciclete;**
- **ambarcațiuni (șalupe, bărci);**
- **articole de ștrand și plajă (umbrele, șezlonguri, cearceafuri);**
- **autoturisme cu/fără șofer (rent-a-car);**
- **terenuri de sport;**
- **articole de uz gospodăresc pentru campinguri;**
- **inventar suplimentar (pilote, pleduri, cearceafuri, perne etc.) în campinguri;**
- **mașini de călcat;**
- **mașini automate de spălat rufe în campinguri.**

4. Servicii de educație fizică și sport:

- **înot;**
- **patinaj;**
- **schii;**
- **echitație;**
- **popice;**
- **gimnastică;**
- **alpinism;**
- **tenis de câmp;**
- **tenis de masă;**
- **tir cu arcul;**
- **schii nautic;**
- **școli pentru schii, patinaj, înot, tenis etc.**

5. Servicii de cultură și artă:



- **organizare directă și procurare de bilete pentru:**
- **spectacole de teatru;**
- **concerte;**
- **carnavaluri.**

6. Diverse alte servicii:

- **room-service;**
- **spălat și călcat lenjerie;**
- **spălat, călcat, curățat obiectele turiștilor;**
- **comisionar-curier;**
- **lucrări de secretariat;**
- **multiplicări de documente;**
- **rezervări de locuri la hoteluri în alte localități;**
- **rezervări de locuri în unități de alimentație;**
- **parcare auto;**
- **supraveghere copii, bătrâni;**
- **grădiniță pentru copii;**
- **procurări bilete de tren, avion;**
- **transport hotel - aeroport;**
- **piscină, saună;**
- **sală de fitness;**
- **solar;**
- **masaj;**
- **organizare de banchete, recepții, mese oficiale, nunți;**
- **ghid de turism autorizat;**
- **tratamente geriatrice și reumatismale;**
- **tratamente prin metode românești (Gerovital, Amar etc.) și străine;**
- **asigurarea de medicamente pentru continuarea tratamentului ambulatoriu;**
- **organizarea de partide de pescuit;**



- *abonamente la mijloacele de transport pe cablu;*
- *bilete pentru mijloacele de transport în comun;*
- *plimbări cu căruța, trăsura, sania etc.;*
- *schimb valutar;*
- *vânzări de mărfuri - puncte comerciale diverse (farmacii, cadouri, ziare, flori etc.);*
- *vânzări de excursii pe trasee interne și externe;*
- *vânzări de locuri la diferite acțiuni specifice (festivaluri, seri folclorice, degustări de vinuri etc.).*

7. Servicii gratuite:

- *informații privind prestarea unor servicii, mijloace de transport, spectacole, starea vremii;*
- *încărcarea, descărcarea și transportul bagajelor;*
- *trezirea turiștilor la ora solicitată;*
- *obținerea legăturilor telefonice;*
- *păstrarea obiectelor de valoare;*
- *transmiterea de mesaje;*
- *predarea corespondenței turiștilor;*
- *expedierea corespondenței turiștilor;*
- *asigurarea de ziare, reviste în holuri;*
- *acordarea de medicamente și materiale sanitare în cadrul primului ajutor în caz de accidente;*
- *păstrarea obiectelor uitate și anunțarea turiștilor;*
- *păstrarea bagajelor;*
- *comenzi pentru taximetre;*
- *expediere prin "retur" la domiciliu a scrisorilor sosite după plecarea turiștilor;*
- *facilitarea cazării pasagerilor în alte spații de cazare din localitate;*
- *oferirea de materiale de promovare și informare turistică;*
- *servicii de parcare și garare.*



Definiții:

1. *Restaurant: este local public care îmbină activitatea de producție cu cea de servire la masa, punând la dispoziție clienților o gamă diversificată de preparate culinare, produse de cofetărie-patiserie, băuturi și unele produse pentru fumători.*

1.1. *Restaurant clasic: este local public cu profil gastronomic, în care se servește un larg sortiment de preparate culinare (gustări calde și reci, preparate lichide calde, mâncăruri, minaturi, salate, dulciuri de bucătărie), produse de cofetărie, patiserie, înghețată, fructe, băuturi nealcoolice și alcoolice, produse din tutun etc. Pentru crearea unei atmosfere animate-distractive poate dispune de formație muzical-artistică. Organizează servicii suplimentare: banchete, recepții etc.*

1.2. *Restaurant specializat: servește un sortiment specific de preparate culinare și băuturi care se află permanent în lista de meniu, în condițiile unor amenajări și dotări clasice sau adecvate structurii sortimentale (pescăresc, vânătoreasc, rotiserie, zahana, dietetic, lacto-vegetarian etc.) care formează obiectul specializării.*

1.2.1. *Restaurant pescăresc: este o unitate gastronomică care se caracterizează prin desfacerea, în principal, a unui sortiment variat de preparate culinare din pește. Este decorat cu obiecte sugestive din activitatea de pescuit și de prelucrare a peștelui.*

1.2.2. *Restaurant vânătoreasc: este o unitate gastronomică specializată în producerea și servirea de preparate culinare din vânat (iepure, căprioară, porc mistreț, urs, găște, rațe sălbatice etc.), care este organizată și funcționează pe principii similare restaurantului clasic, având însă prin amenajare, dotare și prezentarea personalului elemente specifice, particulare.*

1.2.3. *Rotiserie: este un restaurant de capacitate mică (20 - 50 de locuri la mese), în care consumatorii sunt serviți cu produse din carne la frigare - rotisor (pui, mușchi de vacă și porc, specialități din carne etc.), kebab cu garnituri, unele gustări reci (pe bază de ouă, brânză, legume etc.), salate, deserturi, precum și băuturi răcoritoare, cafea, vin (în special vin roșu servit în carafe), un sortiment redus de băuturi alcoolice fine.*

Spațiul de producție se află chiar în interiorul sălii de consumație și este dotat cu rotisor sau frigărui și cu vitrină frigorifică în care se află expuși pui și alte specialități din carne pentru fript în fața consumatorilor.

1.2.4. *Restaurant-zahana: este o unitate gastronomică în care se servesc, la comandă, în tot timpul zilei, produse (specialități din carne de porc, vacă, batak, miel) și subproduse din carne ne porționată (ficat, rinichi, inimă, splină, momițe, măduvioare etc.), mici, cârnați etc., pregătite la grătar și alese de consumatori din vitrine de expunere sau din platourile prezentate de ospătari la masă. Mai poate oferi: ciorbă de burtă, ciorbă de*



ciocănele, tustlama, tochitură, salate combinate de sezon, murături, dulciuri de bucătărie, băuturi alcoolice (aperitive și vinuri).

1.2.5. *Restaurant dietetic/lacto-vegetarian: este o unitate gastronomică în care se desfac în exclusivitate sortimente de preparate culinare pe bază de lapte și produse lactate, ouă, paste făinoase, orez, salate din legume, precum și dulciuri de bucătărie, lactate proaspete, produse de patiserie, înghețată și băuturi nealcoolice calde și reci; restaurantul dietetic oferă preparatele sub îndrumarea unui cadru medical.*

1.2.6. *Restaurant familial sau restaurant pensiune: este o unitate cu profil gastronomic care oferă, în mai multe variante, meniuri complete la preț accesibil. Preparatele și specialitățile solicitate în afara meniurilor se servesc conform prețurilor stabilite în listele de meniu. Băuturile alcoolice, răcoritoare, apă minerală și bere sunt limitate la un număr redus de sortimente. Poate funcționa și pe bază de abonament. La nevoie se poate organiza și ca secție în cadrul unui restaurant clasic.*

De regulă, asemenea unități se organizează în stațiuni turistice sau în pensiuni turistice și pensiuni agroturistice.

1.3. *Restaurant cu specific: este o unitate de alimentație pentru recreere și divertisment, care, prin dotare, profil, ținuta lucrătorilor, momente recreative și structură sortimentală, trebuie să reprezinte obiceiuri gastronomice locale sau naționale, tradiționale și specifice diferitelor zone.*

1.3.1. *Cramă: desface o gamă largă de vinuri. Acestea se pot servi atât îmbuteliate, cât și neîmbuteliate. Se realizează și se desface o gamă specifică de preparate culinare: tochitură, preparate din carne la grătar sau trase la tigaie. Vinurile se servesc în carafe sau căni din ceramică. Este dotată cu mobilier din lemn masiv, iar pereții sunt decorați cu scoarțe, ștergare etc. Poate avea program muzical, tarafuri de muzică populară. Se poate organiza și ca secție în cadrul unui restaurant clasic.*

1.3.2. *Restaurant cu specific local: pune în valoare bucătăria specifică unor zone geografice din țară sau a unor tipuri tradiționale de unități (crame, colibe, etc.).*

Sunt servite vinuri și alte băuturi din regiunea respectivă, utilizându-se ulcioare, carafe, căni etc. Efectul original al acestor unități este realizat prin îmbinarea cadrului natural cu cel arhitectural al sistemului constructiv, al finisajelor inspirate după modelul popular, al elementelor de decorație, al mobilierului și obiectelor de inventar de concepție deosebită, de gama sortimentală a mâncărilor pregătite și prezentarea personalului. La construirea unităților se utilizează materiale prelucrate sumar, specifice regiunii respective, cum sunt: piatră, bolovani de râu, lemn (brut sau prelucrat), cărămidă, trestie, stuf, răchită etc. . Ospătarii au uniforma confecționată în concordanță cu specificul unității (costume de daci, de români, ciobănești etc.).



1.3.3. *Restaurant cu specific național: pune în valoare tradițiile culinare ale unor națiuni (chinezesc, arăbesc, mexican etc.), servind o gamă diversificată de preparate culinare, băuturi alcoolice și nealcoolice specifice. Ambianța interioară și exterioară a saloanelor, programul muzical, uniformele personalului de servire și celelalte sunt specifice țării respective.*

1.4. *Restaurant cu program artistic: este o unitate de alimentație pentru turiști care prin dotare și amenajare asigură și derularea unor programe de divertisment gen spectacol (muzică, balet, circ, recitaluri, scheciuri, programe specifice barurilor de noapte etc.).*

1.5. *Braserie sau bistrou: asigură în tot cursul zilei servirea consumatorilor, în principal cu preparate reci, minaturi, un sortiment restrâns de mâncăruri, specialități de cofetărie-patiserie, băuturi nealcoolice calde și reci, băuturi alcoolice de calitate superioară, un bogat sortiment de bere.*

1.6. *Berărie: este o unitate specifică pentru desfacerea berii de mai multe sortimente, în recipiente specifice (șap, halbă, cană) de diferite capacități și a unor produse și preparate care se asociază în consum cu acestea (crenvurști cu hrean, mititei, cârnați, chifteluțe, foietaje, covrigei, migdale, alune etc.), precum și brânzeturi, gustări calde și reci, minaturi (din ouă, legume), specialități de zahana (1 - 2 preparate), precum și băuturi alcoolice (coniac, rom, sortiment restrâns de vinuri și băuturi nealcoolice).*

1.7. *Grădină de vară: este o unitate amenajată în aer liber, înconjurată de arbori și arbuști, dotată cu mobilier specific "de grădină" și decorată în mod adecvat. Oferă un sortiment diversificat de preparate culinare, minaturi, grătar, salate, dulciuri de bucătărie și cofetărie-patiserie, un larg sortiment de băuturi alcoolice (vinuri selecționate de regiune, îmbuteliate sau neîmbuteliate, băuturi spirtoase, bere etc.) și nealcoolice, cafea, fructe, produse din tutun.*

1.8. *Terasă: este o unitate independentă, amenajată în aer liber, dotată cu mobilier specific sezonului estival și decorată în mod adecvat. Oferă un sortiment diversificat de preparate culinare, minaturi, grătar, salate, dulciuri de bucătărie și cofetărie-patiserie, un larg sortiment de băuturi alcoolice (vinuri, băuturi spirtoase, bere etc.) și nealcoolice, cafea, fructe.*

2. *Bar: este o unitate de alimentație cu program de zi sau de noapte, în care se servește un sortiment diversificat de băuturi alcoolice și nealcoolice și o gamă restrânsă de produse culinare.*

Cadrul ambiental este completat cu program artistic, audiții muzicale, video, TV.

2.1. *Bar de noapte: este o unitate cu caracter distractiv, cu un orar de noapte care prezintă un program variat de divertisment, de music-hall și dans pentru consumatori și oferă o gamă variată de băuturi alcoolice fine, amestecuri de băuturi de bar, băuturi*



nealcoolice, specialități de cofetărie și înghețată asortate, roast-beef, fripturi reci etc., fructe și salate de fructe (proaspete și din compoturi), cafea, jardiniere cu delicatese. De obicei este realizat în amfiteatru, pentru ca de la toate mesele să se poată viziona programul artistic muzical. Este dotat cu instalații de amplificare a sunetului, orgă de lumini, instalații de proiecție a unor filme.

2.2. Bar de zi: este o unitate care funcționează, de regulă, în cadrul hotelurilor și restaurantelor sau ca unitate independentă. Oferă consumatorilor o gamă variată de băuturi alcoolice și nealcoolice, simple sau în amestec, și gustări în sortiment restrâns, tartine, foietaje, specialități de cofetărie și înghețată, produse din tutun (țigări) și posibilități de distracție (muzică discretă, televizor, jocuri mecanice etc.). În salonul de servire se află tejgheava-bar cu scaune înalte, un număr restrâns de mese cu dimensiuni mici, cu scaunele respective.

2.3. Cafe-bar sau cafenea: este o unitate care îmbină activitatea de desfacere a cafelei cu cea recreativă; oferă consumatorilor și gustări calde și reci, minaturi, produse de cofetărie-patiserie, înghețată, băuturi nealcoolice calde (cafea filtru, șvarț, cafea cu lapte, ciocolată, ceai etc.), băuturi alcoolice fine (lichior, coniac, vermut etc.).

2.4. Club sau Disco-bar (discotecă, videotecă): este o unitate cu profil de divertisment pentru tineret, activitatea comercială fiind axată pe desfacerea de gustări, produse de cofetărie-patiserie, înghețată și, în special, amestecuri de băuturi alcoolice și nealcoolice. Divertismentul este realizat prin intermediul muzicii de audiție și de dans, înregistrată și difuzată prin instalații speciale și prin disc-jocheu, care asigură organizarea și desfășurarea întregii activități. Videoteca este o încăpere special amenajată cu instalații electronice de redare și vizionare în care se prezintă video programe și filme.

2.5. Bufet-bar: oferă un sortiment restrâns de preparate calde și reci (gustări, sandviciuri, minaturi, mâncăruri, produse de patiserie) pregătite în bucătăria proprie sau aduse din afară, băuturi nealcoolice calde și reci, băuturi alcoolice (aperitive), bere, vinuri, la pahar.

3. Unitate fast-food: este o unitate de alimentație cu servire rapidă a preparatelor culinare de bucătărie, cofetărie, patiserie, minaturi, finger-food, salate-entree, precum și a băuturilor nealcoolice calde și reci, a băuturilor slab alcoolizate și a unui sortiment restrâns de băuturi alcoolice. De regulă servirea se face prin vânzători direct către consumatori, cu plata în avans a produselor.

3.1. Restaurant-autoservire: este o unitate cu desfacere rapidă în care consumatorii își aleg și se servesc singuri cu preparatele culinare calde și reci (gustări, produse lactate, băuturi calde nealcoolice, supe-ciorbe-creme, preparate din pește, antreuri, preparate de bază, salate, deserturi, fructe) și băuturi alcoolice (bere) și nealcoolice, la sticlă, așezate în linii de autoservire cu flux dirijat și cu plata după alegerea produselor.



3.2. *Bufet tip expres: este o unitate cu desfacere rapidă, în care fluxul consumatorilor nu este dirijat, servirea se face de către vânzător, iar plata se face anticipat. Unitatea este dotată cu mese tip "expres".*

3.3. *Pizzerie: este o unitate specializată în desfacerea sortimentelor de pizza. Se mai pot desface gustări, minuturi, salate, produse de patiserie, răcoritoare, bere, vin la pahar sau băuturi slab alcoolizate.*

3.4. *Snack-bar: este o unitate caracterizată prin existența unei tejghele-bar, cu un front de servire care să permită accesul unui număr mare de consumatori, serviți direct cu sortimente pregătite total sau parțial în fața lor. Oferă în tot timpul zilei o gamă diversificată de preparate culinare (crenvurști, pui fripți, sandviciuri, cârnăciori, unele preparate cu specific), precum și băuturi nealcoolice calde și reci și băuturi alcoolice în sortiment redus.*

4. *Cofetărie: este o unitate specializată pentru desfacerea unui sortiment larg de prăjituri, torturi, fursecuri, cozonac, înghețată, bomboane, patiserie fină, băuturi nealcoolice calde și reci și unele băuturi alcoolice fine (coniac, lichior).*

5. *Patiserie: este o unitate specializată în desfacerea pentru consum, pe loc sau la domiciliu, a producției proprii specifice, în stare caldă (plăcintă, ștrudele, merdenele, pateuri, covrigi, brânzoaice, gogoși, cornuri etc.). Sortimentul de băuturi include bere la sticlă, băuturi nealcoolice, băuturi calde, răcoritoare, vin la pahar, diferite sortimente de produse lactate (iaurt, chefir, lapte bătut etc.). Se poate organiza și cu profil de plăcintărie, simigerie, covrigărie, gogoșărie sau patibar*

Criterii obligatorii privind clasificarea structurilor de primire turistice cu funcțiuni de alimentație publică

Criterii minime obligatorii	Restaurante					Baruri				
	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1
1. Descriere generală a clădirii:										
- firmă luminoasă pentru unități independente	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-
- firmă	-	-	x	x	x	-	-	x	x	x
- însemne distinctive privind tipul și categoria unităților	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- acces pentru aprovizionare cu mărfuri și circulația personalului, separat de intrarea principală	x	x	x	x	x	x	x	x	-	-
- parcaj auto propriu pentru unitățile independente	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- acces auto la intrare	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-
2. Organizarea spațiilor:										



- windfang, uși rotative sau perdea de aer la intrare (unități cu acces direct din afară)	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-
- hol de primire și de așteptare pentru consumatori	x	x	-	-	-	-	-	-	-	-
- garderobă (unitățile de vară și cele cu o capacitate sub 100 de locuri se exceptează, acestea dispunând de cuier în incintă)	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-
- saloanele sunt dimensionate corespunzător în funcție de numărul de locuri și de indicele de suprafață ... mp/loc masă	1,6	1,5	1,3	1,0	1,0	1,2	1,2	1,1	1	1,0
- saloanele cu o capacitate mai mare de 150 de locuri se compartimentează sau se intimizează cu diverse mijloace estetice	x	x	-	-	-	-	-	-	-	-
- oficiu pentru ospătari sau spațiu de distribuție (restaurantele de capacitate mică sub 50 de locuri și familiale, precum și restaurantele pensiune sunt exceptate)	x	x	x	x	x	-	-	-	-	-
- acces între oficiu și salon prin uși batante	x	x	x	-	-	-	-	-	-	-
- grup sanitar cu apă curentă caldă și rece, separat pe sexe, o cabină la ... locuri*)	30	40	-	-	-	30	40	-	-	-
- grup sanitar cu apă caldă și rece*)	-	-	x	x	x	-	-	x	x	x
- bucătăria echipată și compartimentată în funcție de specificul preparatelor calde sau reci realizate și a structurii materiilor prime cu respectarea normelor sanitar-veterinare	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- secție-bar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- spălător de veselă	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- spălător de vase	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- spălător de pahare	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- depozit pentru alimente și băuturi	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- cameră pentru lenjerie	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-
- birou al șefului de unitate	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-
- birou al bucătarului-șef	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- grup social pentru personal, care să cuprindă: vestiare + dușuri + WC	x	x	x	x	x	x	x	-	-	-
- spațiu pentru depozitarea ambalajelor/ resturilor menajere	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
*) Dotarea grupurilor sanitare va fi identică cu cea menționată în Anexa nr. 1 pct. 9, lit. b)										
3. Instalații:										
- sisteme de climatizare (spații de servire, producție și grupuri sanitare)	x	-	-	-	-	x	-	-	-	-
- ventilație mecanică în spații de servire și producție	x	x	x	x	-	-	-	-	x	-
- instalație de aer condiționat în spații de servire și producție	-	x	x	-	-	-	x	x	-	-
- ventilație naturală	-	-	-	-	x	-	-	-	-	x
- încălzire centrală sau alte surse de încălzire admise de normele P.S.I., mai puțin pentru unitățile sezoniere estivale	-	x	x	x	x	-	x	x	x	x
- instalație curentă de apă caldă/rece	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- iluminat în toate spațiile de servire, producție și anexe	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x



- ascensor pentru mărfuri și preparate (când bucătăria este amplasată la alt nivel decât salonul de servire) x x - - - - -

4. Utilaje, mobilier tehnologic, aparatură de control, aparate și dispozitive necesare în secțiile de producție ale bucătăriei

- utilaje tehnice*) x x x x x x x x x x

*) Dotarea se face în funcție de profilul și de capacitatea unității, cu respectarea liniei tehnologice și a normelor sanitare, sanitar-veterinare, P.S.I. și protecția muncii.

5. Amenajări și dotări interioare în saloane:

- pardoseală din ceramică sau alte materiale de calitate superioară x x x x x x x x x x

- pereți tapisați (material textil), placați cu furnir de bună calitate sau cu zugrăveli moderne deosebite x - - - - x - - -

- pereți tapetați cu materiale de calitate superioară sau cu zugrăveli deosebite - x - - - - x - - -

- zugrăveli și vopsitorii obișnuite - - x x x - - x x x

- plase de protecție împotriva insectelor la spațiile de producție și depozitare x x x x x x x x x x

- decorațiuni interioare adecvate specificului unității x x - - - x x - - -

- mobilier uniform ca stil x x x x x x x x x x

- fețe de masă sau alte mijloace igienice și estetice x x x x x x x x x x

- fețe de masă pentru banchete x x x x - x - - - -

- șervete de masă din material textil de calitate x x - - - x - - - -

- șervețele de masă din hârtie - - x x x - - x x x

- listă meniu în care vor fi menționate preparatele culinare cu denumirea, componența și gramajul lor detaliat, în limba română și în două limbi de circulație internațională x x x - - x x - - -

- listă tipărită pentru preparate culinare și băuturi - - - x x - - x - - -

- lista meniu pentru băuturi x x x - - x x - - -

6. Dotarea cu inventar de servire:

a) sticlărie (cristal, semicristal, sticlă):

- cupe de șampanie, carafe, pahare, sonde, căni, halbe, cilindri etc. în funcție de specificul băuturilor și profilului structurii unității x x x x - x x x x -

- solnițe - - - x x - - - x x

- presărători x x x - - x x x - -

- oľiviere x x x - - x x x - -

- muștarieră/bol pentru muștar x x x - - x x x - -

- compotieră x x x - - x x x - -

- clopot pentru pateuri x x - - - x x - - -

- doze pentru mujdei x x x - - x x - - -

- scrumiere (unde este cazul) x x x x x x x x x x

- bol pentru clătirea degetelor x x - - - x x - - -

- fructieră (poate fi și din porțelan, alpaca, etc) x x x - - x x x - -

b) porțelan:

- cești cu farfurioară pentru cafea x x x x x x x x x x

- cești cu farfurioară pentru ceai x x x x x x x x x x

- cești/boluri/farfurii pentru preparate lichide calde x x x x x x x x x x

- căni cu farfurioară pentru lapte x x - - - x - - - -

- cafetiere x x - - - x x - - -

- zaharnițe x x - - - x x - - -

- ceainice x x x - - x x - - -



- supiere	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-
- castroane	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-
- farfurii suport	X	X	-	-	-	X	X	-	-	-
- farfurii desert	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- farfurii întinse mari	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- farfurii adânci	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-
- platouri de diferite forme și mărimi	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-
- sosiere	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-
- reviere	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-
- salatiere	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-
- cocotiere	X	X	-	-	-	X	X	-	-	-
- sosiere	X	X	X	-	-	X	-	-	-	-
- suport pentru scobitori	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-
c) alpaca argintată sau oțel inox:										
- lingurițe pentru ceai	X	X	X	-	-	X	X	-	-	-
- lingurițe pentru cafea*)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
*) La categoria 1 stea și 2 stele se admit și de unică folosință										
- lingurițe pentru înghețată	X	X	X	-	-	X	X	X	-	-
- lingură, furculiță și cuțit mare	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- furculițe și cuțite pentru pește	X	X	X	-	-	X	X	X	-	-
- cuțite și furculițe pentru gustări	X	X	X	-	-	X	X	-	-	-
- furculițe lingurițe și cuțite pentru desert și fructe	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-
- tacâmuri pentru fructe de mare	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- gălețușă cu clește pentru cuburi de gheață	X	X	X	-	-	X	X	X	-	-
- capace pentru ochiuri	X	X	-	-	-	X	X	-	-	-
- shackere	X	X	-	-	-	X	X	-	-	-
- foarfece pentru struguri	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-
- paletă pentru tort	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- frapiere pentru șampanie sau alte dotări similare	X	X	X	-	-	X	X	X	-	-
- dotarea cu inventar de servire se face în funcție de specificul unității, de sortimentele de preparate și băuturi servite	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-
Este interzisă utilizarea vaselor și ustensilelor de bucătărie emailate.										
7. Alte criterii:										
Servirea se efectuează prin:										
- ospătari	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-
- vânzători sau autoservire	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X
Personalul de bază din secțiile de servire și producție are, în majoritate:										
- înalt nivel de calificare	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
- calificare	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X
- personalul va fi în permanență curat, cu părul strâns, îmbrăcăminte curată, pantofii lustruiți și fără bijuterii în exces	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- ospătarii trebuie să cunoască cel puțin o limbă străină, iar formația de lucru va fi astfel stabilită încât într-un singur schimb să se asigure cunoașterea a cel puțin 2 limbi de circulație internațională (%)	80	70	50	-	-	80	70	-	-	-
- personal angajat cu atribuții de portar-ușier	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
- echipamente/uniforme: pentru ospătari și ajutor de ospătari	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-
- pentru barmani	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-
- pentru formații muzicale proprii	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- pentru vânzători	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X
- pentru portar-ușier	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-
- pentru garderobier	X	X	-	-	-	X	-	-	-	-
- efectuarea zilnică sau ori de câte ori este nevoie a curățeniei în	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X



grupurile sanitare pentru turiști, spațiile de servire, producție, depozitare și la grupurile sociale pentru personal

- spațiile de producție vor fi astfel realizate și ventilate încât să nu pătrundă mirosul din bucătărie în sălile de servire și în spațiile de cazare

8. Servicii oferite clienților, cu sau fără plată astfel:

- organizarea de banchete sau mese festive	x	x	x	x	x	-	-	-	-	-
- comenzi pentru închirieri de taximetre	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-
- diverse comisioane	x	x	-	-	-	x	x	-	-	-
- la solicitare, se rezervă locuri la mese	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-
- asigurarea pazel pentru autovehiculele parcate	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-
- gararea autoturismului și respectiv pre-darea lui la plecarea clienților, se face de către personalul restaurantului	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- plata serviciilor să poată fi efectuată și prin mijloace electronice de plată (carduri)	x	x	x	-	-	x	x	x	-	-

1.3.4. Motive de ordin social

Redeschiderea complexului hotelier Tineretului și amenajarea spațiilor care se pretează la utilizarea ca săli de conferințe/ întâlniri/ protocol contribuie la crearea a min. 25 noi locuri de muncă în domeniul ospitalității pentru cel puțin următoarele ocupații: Director hotel; Receptioner; Șef sală; Cameristă hotel; Ospătar; Bucătar; Mecanic întreținere; Muncitor necalificat. O parte din personalul necesar exploatării infrastructurii turistice poate fi recrutat din rândul persoanelor aflate în căutarea unui loc de muncă înregistrate la Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă, proiectul contribuind astfel la scăderea șomajului în județul Brăila.

În același timp, proiectul contribuie la creșterea capacității de cazare și alimentație publică în Municipiul Brăila, cu consecințe în creșterea atractivității localității atât pentru turismul de plăcere cât și pentru cel de afaceri.

1.3.5. Motive de mediu

Activitatea ce se propune a se desfășura în cadrul spațiului ce face obiectul concesiunii nu are un impact semnificativ asupra mediului.



Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului operator cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- *luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;*
- *utilizarea durabilă a resurselor;*
- *reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire;*
- *asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe clădirii concesionate;*
- *gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.*



2. ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI

2.1. Declaraarea conformității

In 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 si instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 - Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atesta 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 si 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.

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 redevenței, în vederea concesiunii, 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**.

2.2. Studiul pieței

Definirea pieței și sub pieței:

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



relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

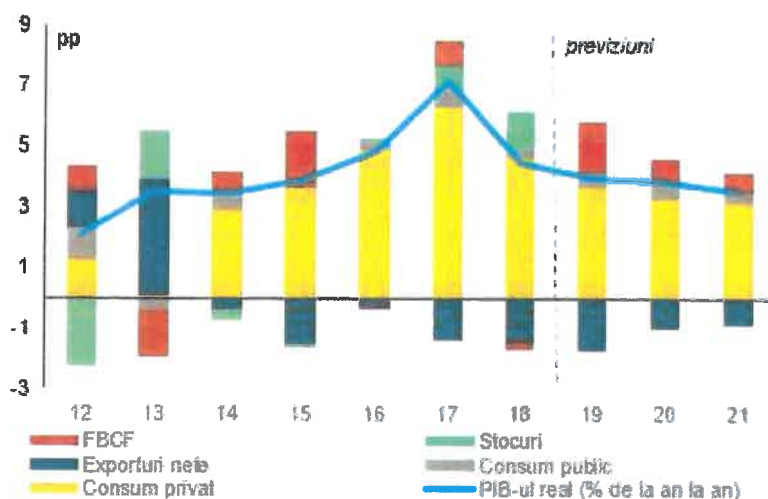
Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

PIB-ul și creșterea potențială

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

Graficul 1.1: Creșterea PIB-ului și componentele cererii



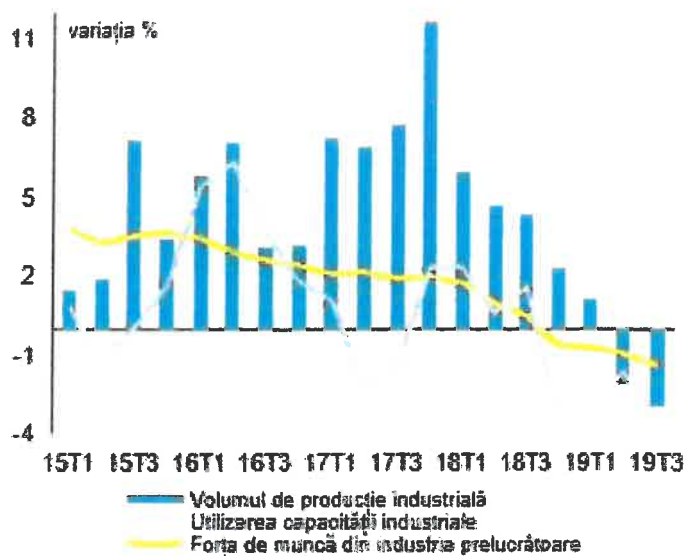
2019-2021: Previziunile din iarna anului 2020 privind creșterea PIB-ului real sau previziunile din toamna anului 2019

Sursa: Comisia Europeană

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

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

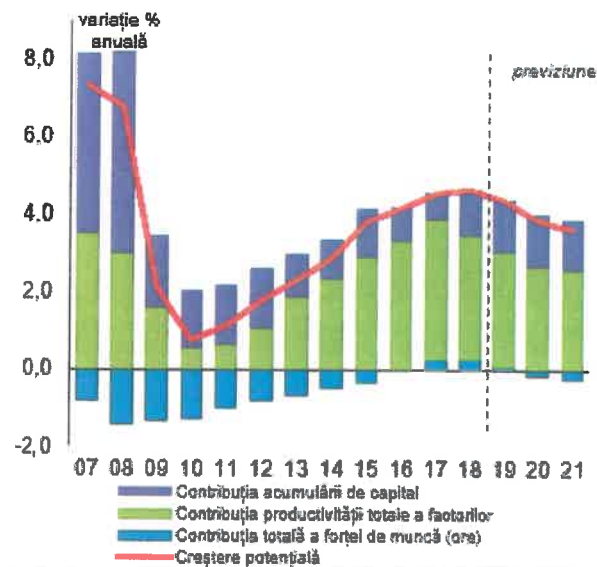
Graficul 1.2: Producția Industrială



Sursa: Comisia Europeană

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

Graficul 1.3: Contribuția la creșterea potențială



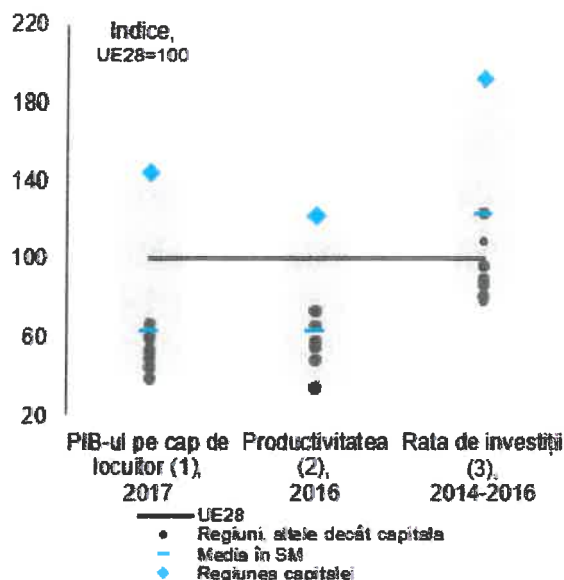
Sursa: Comisia Europeană

Disparitățile regionale

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

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

Graficul 1.4: Disparitățile dintre regiunile din România



Zonele gri reprezintă amploarea disparităților dintre regiuni.

(1) PIB-ul pe cap de locuitor ca standard al puterii de cumpărare (SPC)

(2) Valoarea adăugată brută per lucrător

(3) Procentul din PIB

Sursa: Comisia Europeană

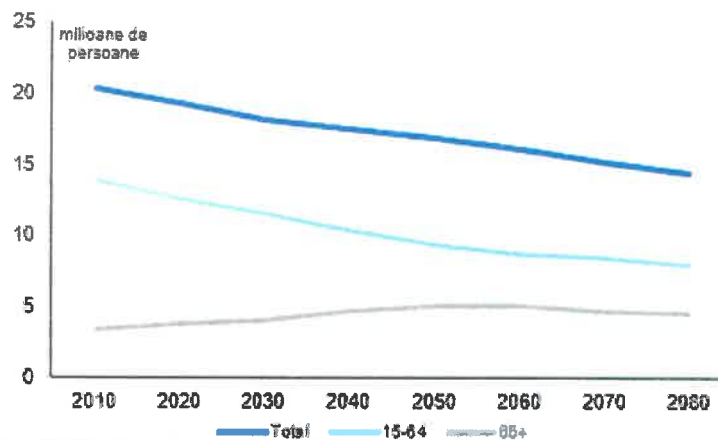
Nivelul investițiilor diferă foarte mult. Regiunile mai puțin dezvoltate au nevoie de un nivel ridicat de investiții publice și private pentru a recupera decalajul față de regiunile mai dezvoltate. În perioada 2014-2016, investițiile în regiunea București, măsurate ca formare brută de capital fix și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

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

Demografia

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

Graficul 1.5: Schimbările demografice în România



Sursa: Comisia Europeană

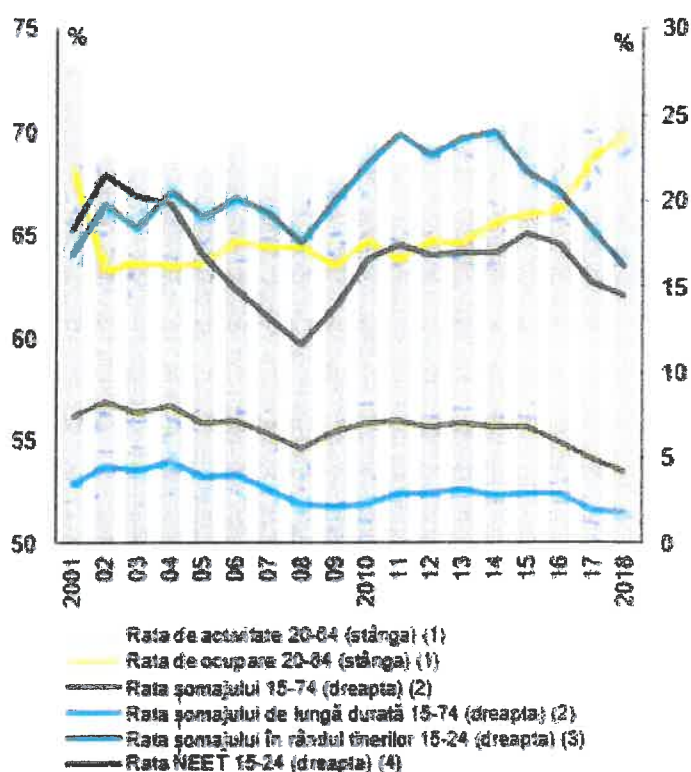
Piața forței de muncă, sărăcia și excluziunea socială

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

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

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

Graficul 1.6: Imagine de ansamblu asupra pieței forței de muncă



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

Sursa: Comisia Europeană



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

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

Investițiile

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



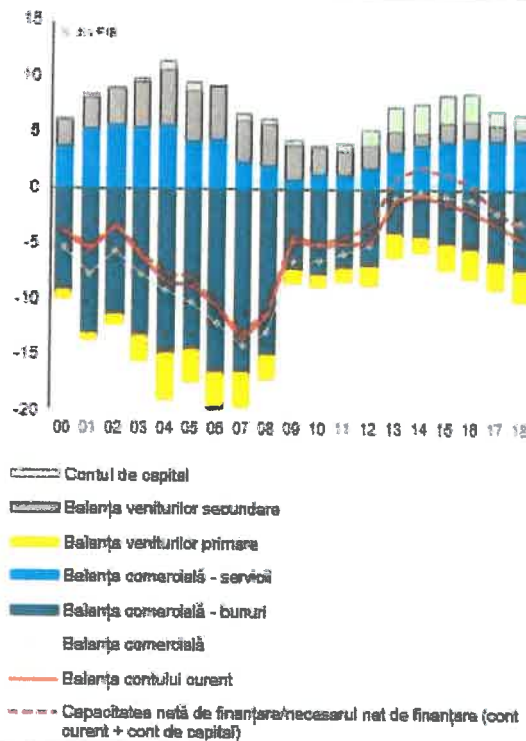
volumul acestora va rămâne relativ important spre sfârșitul actualei perioade de programare datorită investițiilor în sectorul construcțiilor și accelerării cheltuielilor cu proiectele cofinanțate de UE.

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

Poziția externă

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

Graficul 1.7: Defalcarea contului curent și contul de capital



Sursa: Comisia Europeană

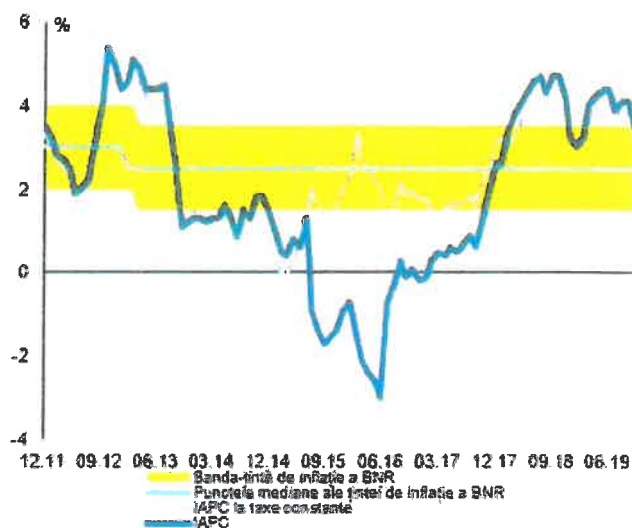
Poziția investițională internațională netă pare să intre pe o curbă descendentă după ce a cunoscut o îmbunătățire în ultimii ani. De la un minim de -68 % din PIB în 2012, poziția investițională internațională netă a ajuns la -43,7 % din PIB în 2018, scăzând apoi din nou ușor, până la -44,3 % în T3-2019,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

Inflația și politica monetară

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

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

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



(1) IAPC la impozite constante presupune reflectarea integrală a modificărilor TVA-ului în prețurile de consum.

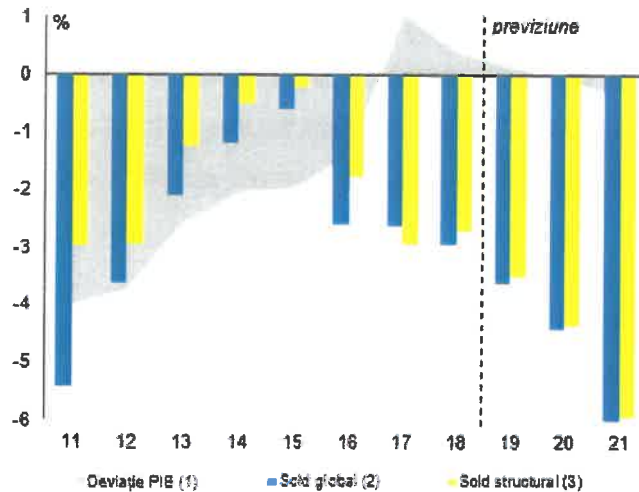
(2) Țintele de inflație exprimate ca variație anuală a IPC și stabilite ca valori mediane într-o bandă-țintă de +/- 1 punct procentual.

Sursa: Comisia Europeană, Banca Națională a României

Finanțele publice

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

Graficul 1.9: Soldul bugetului general și deviația PIB-ului



(1) % din PIB-ul potențial

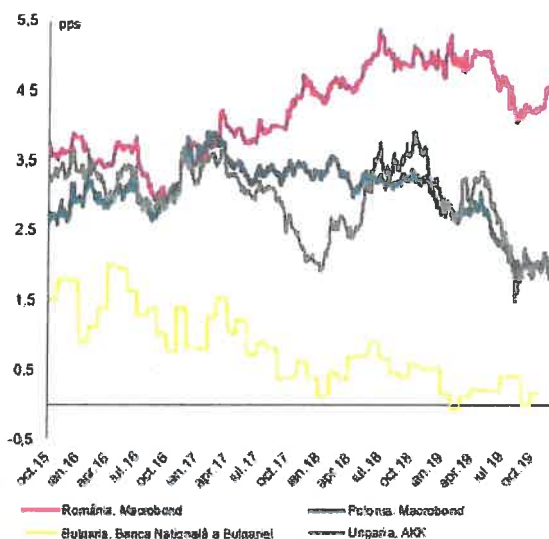
(2) % din PIB

(3) % din PIB-ul potențial

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

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

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



Sursa: Comisia Europeană

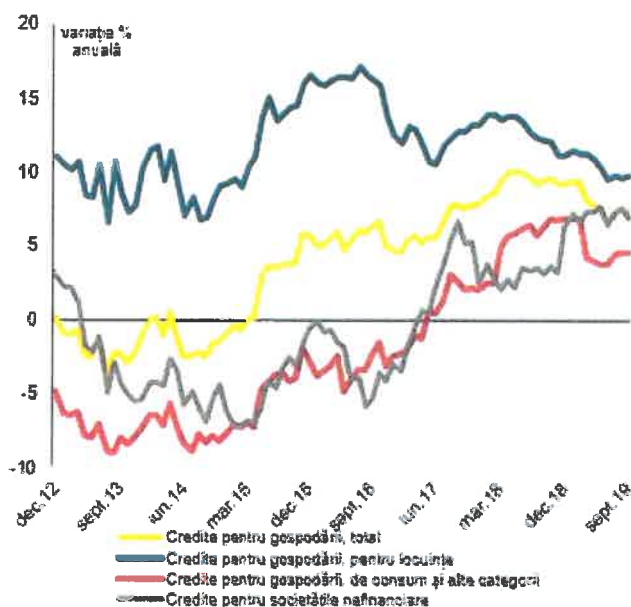
Sectorul financiar

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

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

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

Graficul 1.11: **Credite acordate gospodăriilor și societăților nefinanciare**



Sursa: Banca Națională a României

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

În ultimii 10 ani, în ceea ce privește distribuția creditelor acordate gospodăriilor, raportul dintre creditele pentru locuințe și creditele de consum s-a inversat. În 2009, doar 23 % din aceste credite erau pentru locuințe. Începând cu 2016, creditele acordate gospodăriilor pentru locuințe au depășit ca pondere creditele de consum. În 2019 această tendință a continuat, încurajată de creșterile veniturii net și de măsurile de sprijin public pentru creditele ipotecare cum ar fi programul „Prima casă” (a se vedea secțiunea 4.2).



Piața locuințelor

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



Tabelul 1.1: Principali indicatori economici și financiari

	2004-2007	2008-2012	2013-2016	2017	2018	previziune		
						2019	2020	2021
PIB-ul real (variație anuală)	7,6	0,7	3,9	7,1	4,4	3,9	3,8	3,5
Creșterea potențială (variație anuală)	6,1	2,5	3,3	4,5	4,6	4,4	3,8	3,6
Consumul privat (variație anuală)	12,8	0,0	4,6	10,0	7,3	.	.	.
Consumul public (variație anuală)	1,9	1,2	0,6	4,2	2,1	.	.	.
Formarea brută de capital fix (variație anuală)	23,6	-3,7	1,1	3,6	-1,2	.	.	.
Exporturi de bunuri și servicii (variație anuală)	13,9	7,0	12,0	7,6	6,2	.	.	.
Importuri de bunuri și servicii (variație anuală)	27,9	1,4	10,5	10,8	9,1	.	.	.
Contribuția la creșterea PIB-ului:								
Cerere internă (variație anuală)	15,2	-1,1	3,2	7,7	4,7	.	.	.
Stocuri (variație anuală)	-1,4	0,0	0,3	0,8	1,2	.	.	.
Exporturi nete (variație anuală)	-6,4	1,3	0,4	-1,4	-1,4	.	.	.
Contribuția la creșterea potențială a PIB-ului:								
Forța de muncă totală (ore) (variație anuală)	-0,7	-1,2	-0,4	0,3	0,2	0,1	-0,1	-0,2
Acumularea de capital (variație anuală)	2,1	2,3	1,0	0,6	1,1	1,3	1,3	1,3
Productivitatea totală a factorilor (variație anuală)	4,7	1,4	2,6	3,6	3,2	2,9	2,7	2,6
Deviația PIB	4,6	-1,0	-2,0	1,0	0,4	0,1	-0,1	-0,4
Rata șomajului	7,2	6,6	6,7	4,9	4,2	3,9	4,2	4,3
Deflatorul PIB (variație anuală)	13,4	6,2	2,5	4,7	6,3	7,3	4,5	4,4
Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC, variație anuală)	8,1	5,7	0,8	1,1	4,1	3,9	3,4	3,3
Remunerația nominală per salariat (variație anuală)	15,8	8,0	6,9	14,8	13,4	13,0	9,2	7,1
Productivitatea muncii (reală, per salariat, variație anuală)	7,8	2,5	4,5	4,6	4,2	.	.	.
Costul unitar al muncii (CUM, întreaga economie, variație anuală)	7,4	5,3	2,2	9,8	8,8	8,8	5,6	3,8
Costul unitar real al muncii (variație anuală)	-5,3	-0,9	-0,3	4,9	2,4	1,4	1,0	-0,5
Rata reală efectivă de schimb (CUM, variație anuală)	9,1	-3,0	1,2	7,9	5,9	3,5	2,4	1,8
Rata reală efectivă de schimb (IAPC, variație anuală)	8,5	-2,9	0,3	-1,7	2,3	-0,2	0,6	1,3
Rata netă de economisire a gospodăriilor (economii nete ca procent din venitul net disponibil)	-23,2	-21,1	-19,4	-15,4	-8,9	.	.	.
Fluxul de credite private, consolidat (% din PIB)	14,0	3,0	-0,8	1,7	1,9	.	.	.
Datoria sectorului privat, consolidată (% din PIB)	43,7	70,6	60,1	50,9	47,4	.	.	.
din care datoria gospodăriilor, consolidată (% din PIB)	12,0	21,4	17,8	16,1	15,8	.	.	.
din care datoria societăților nefinanciare, consolidată (% din PIB)	31,8	49,3	42,3	34,8	31,6	.	.	.
Datoria neperformantă brută (% din instrumentele totale de datorie și totalul creditelor și creanțelor) (2)	1,4	.	13,0	5,1	4,1	.	.	.
Societăți, capacitatea netă de finanțare (+) sau necesarul net de Societăți, excedentul de exploatare brut (% din PIB)	-2,4	8,7	12,1	12,2	6,7	6,7	6,9	7,6
Gospodării, capacitatea netă de finanțare (+) sau necesarul net de	26,6	31,7	31,6	30,5	28,0	28,1	27,8	28,1
	-5,6	-7,9	-9,1	-11,3	-6,9	-6,8	-6,4	-5,4
Indicele corectat al prețului locuințelor (variație anuală)	.	.	0,7	3,3	1,3	.	.	.
Investiții privind construcția de locuințe (% din PIB)	2,0	2,9	2,5	2,7	2,0	.	.	.
Balanța contului curent (% din PIB), balanța de plăți	-10,3	-6,2	-0,7	-2,8	-4,4	-5,3	-5,5	-5,6
Balanța comercială (% din PIB), balanța de plăți	-11,4	-7,4	-0,6	-2,1	-3,1	.	.	.
Raportul de schimb pentru bunuri și servicii (variație anuală)	7,5	1,0	1,3	0,1	0,8	0,9	0,4	0,4
Balanța contului de capital (% din PIB)	0,5	0,6	2,4	1,2	1,2	.	.	.
Poziția investițională internațională netă (% din PIB)	-37,4	-61,7	-56,0	-47,4	-43,7	.	.	.
NENDI – PIIN fără instrumentele care nu prezintă risc de neplată (% Datoriile PII fără instrumentele care nu prezintă risc de neplată (% Rezultatele la export vs. țările avansate (variație % în cursul a 5 ani) Cota de piață a exporturilor, bunuri și servicii (variație anuală) Fluxul de ISD nete (% din PIB)	-5,0	-22,2	-13,6	-5,5	-3,9	.	.	.
	36,1	57,7	47,7	37,4	34,1	.	.	.
	84,0	69,7	24,1	34,5	21,6	.	.	.
	13,9	2,3	7,7	3,0	4,0	2,5	0,5	0,0
	.	-2,8	.	-2,6	-2,4	.	.	.
Soldul bugetului general (% din PIB)	-1,7	-6,1	-1,6	-2,6	-3,0	-3,6	-4,4	-6,1
Soldul structural (% din PIB)	.	.	-1,0	-3,0	-2,7	-3,5	-4,4	-5,9
Datoria publică brută (% din PIB)	14,8	26,9	38,0	35,1	35,0	35,5	37,2	40,6
Ponderele impozitelor în PIB (%) (3)	28,8	27,3	27,3	25,8	27,1	27,3	27,5	27,6
Cota de impozitare pentru o persoană care câștigă salariul mediu	.	28,5	25,5	25,6	36,9	.	.	.
Cota de impozitare pentru o persoană care câștigă 50 % din salariul mediu (%) (4)	.	25,4	22,7	22,5	34,6	.	.	.

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

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

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

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

Sursa: Eurostat și BCE la 4.2.2020, cu condiția disponibilității datelor; Comisia Europeană pentru cifrele din previziuni (pentru PIB-ul real și IAPC – previziunile din iarna anului 2020, în rest – previziunile din toamna anului 2019)

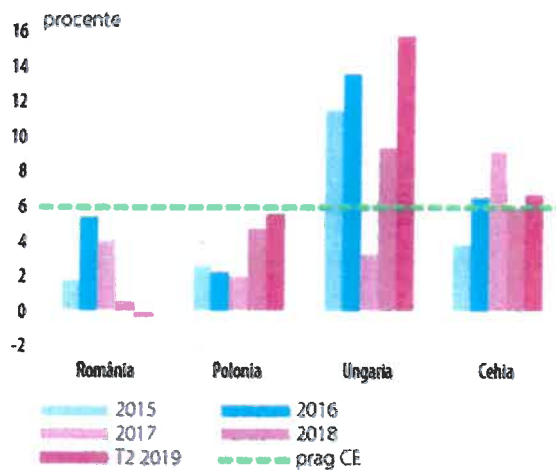
SURSA: <https://ec.europa.eu/info> - „Raportul de țară din 2019 privind România”

Sectorul imobiliar

Piața imobiliară rezidențială și comercială

Piața imobiliară rezidențială a fost caracterizată de o temperare a activității, tendință identificată și în ediția anterioară a Raportului, în timp ce activitatea de pe piața imobiliară comercială a înregistrat o evoluție ascendentă. Analiza ultimelor informații privind cele două piețe nu indică riscuri sistemice semnificative. Se mențin însă vulnerabilitățile structurale specifice piețelor imobiliare evidențiate și în evaluările precedente: (i) în cazul pieței imobiliare rezidențiale, evoluții divergente pronunțate la nivel regional și după mediul de rezidență, respectiv concentrarea expunerilor sistemului financiar față de zone caracterizate de creșteri rapide ale prețurilor și (ii) în cazul pieței imobiliare comerciale, opacitatea pieței, numărul mic de tranzacții și valoarea mare a acestora și, respectiv, expunerile mari ale sectorului bancar.

Grafic 2.27. Evoluția anuală reală a prețului imobilelor rezidențiale



Sursa: Eurostat, calcule BNR

Pe piața imobiliară rezidențială, prețurile au înregistrat pentru prima dată din T1 2015 o rată medie anuală reală negativă, respectiv -0,3 la sută (Grafic 2.27).

În plus, numărul tranzacțiilor a consemnat în iunie 2019 o scădere de 29 la sută în termeni anuali. Ajustarea prețurilor bunurilor imobiliare rezidențiale a determinat și o



ușoară ameliorare a indicelui privind accesabilitatea achiziționării unei locuințe. Astfel, indicatorul preț/venit (Price-to-Income) a coborât

la 6,5 în luna iunie 2019 de la 7 în luna iunie 2018. Conform acestuia, o persoană cu un venit mediu poate cumpăra o locuință în aproximativ

6,5 ani, față de 7 ani anterior.

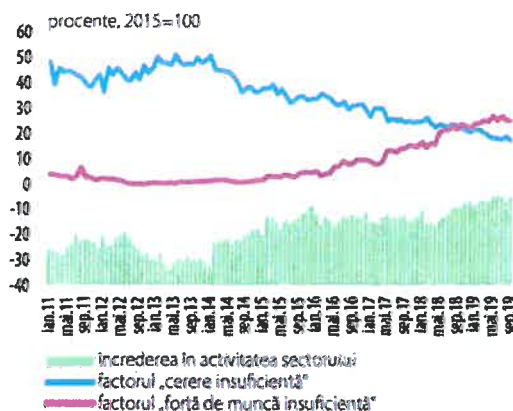
Analiza factorilor de cerere pentru piața imobiliară rezidențială indică de asemenea o temperare a activității. Intenția de achiziție a unei locuințe a crescut într-un ritm mai redus comparativ cu perioada anterioară (3,7 la sută în intervalul iulie 2018 – iunie 2019, de la 5,1 la sută în anul anterior), iar durata de vânzare a unei proprietăți a înregistrat cel mai mare nivel din T2 2014, respectiv

86 de zile. Pe partea factorilor de ofertă observăm, deopotrivă, o încetinire. Indicele activității de construcții rezidențiale a scăzut cu 2 la sută în perioada analizată.

Mai mult, numărul autorizațiilor de construcție pentru clădiri rezidențiale s-a redus cu 1,6 la sută, în timp ce suprafața construită a înregistrat un avans modest, de 2,6 la sută, în aceeași perioadă. Cu toate acestea, numărul locuințelor terminate la nivel național a crescut cu 14 la sută, în termeni anuali, în perioada iulie 2018 – iunie 2019. Activitatea pieței a fost puternic divergentă, nu doar geografic, ci și după mediul de rezidență. Numărul locuințelor terminate în mediul urban a crescut cu 30 la sută, în timp ce în mediul rural acesta a scăzut cu 6 la sută în aceeași perioadă.

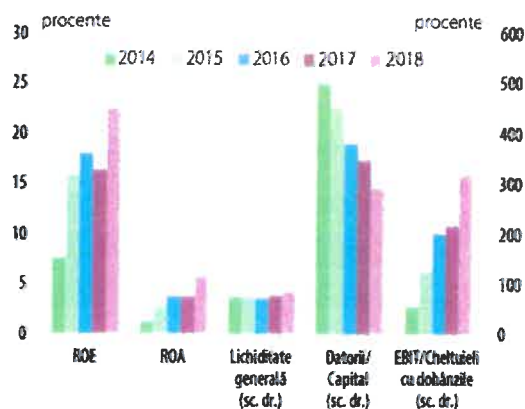
Pe piața imobiliară comercială, evoluțiile înregistrate în primele trei luni ale anului 2019 au fost mixte. Astfel, chirile pentru toate tipurile de imobile (spații comerciale, de birouri, respectiv spații industriale) și ratele de neocupare pentru spațiile industriale s-au menținut relativ constante, în timp ce ratele de neocupare pentru spațiile de birouri au crescut ușor, semnalând o posibilă inversare a tendinței de scădere observată încă din a doua jumătate a anului 2017. Oferta de bunuri imobiliare comerciale s-a menținut la un nivel susținut, superior valorilor înregistrate în zona euro. Indicele activității de construcții pentru clădiri nerezidențiale s-a majorat cu 8 la sută în perioada analizată. De asemenea, autorizațiile de construcții pentru această categorie de clădiri arată o creștere a ofertei în perioada următoare, suprafața construită înregistrând un avans cu 17 la sută în perioada iulie 2018 – iunie 2019. Evoluția a fost determinată de creșterile înregistrate de alte tipuri de clădiri decât cele pentru birouri, în cazul acestora fiind observată o majorare de 8 la sută. Spre comparație, în zona euro rata de creștere a autorizațiilor pentru clădiri nerezidențiale (exprimate în metri pătrați construiți) a fost de 2,8 la sută în aceeași perioadă.

Grafic 2.28. Încrederea privind sectorul construcțiilor și doi dintre cei mai importanți factori determinanți



Sursa: Comisia Europeană

Grafic 2.29. Indicatori de sănătate financiară a sectoarelor construcții și imobiliar



Sursa: MFP, calcule BNR

Analiza activității sectoarelor construcții și imobiliar arată o îmbunătățire ușoară în perioada analizată. Contribuția celor două sectoare la formarea produsului intern brut a înregistrat un avans moderat până la 13,3 la sută la finalul lunii iunie 2019, de la 12,9 la sută în luna iunie 2018. În plus, așteptările pentru perioada următoare indică o continuare a creșterii activității în acest sector, principalii factori determinanți fiind așteptările privind cererea și cele privind finanțarea proiectelor imobiliare. Spre deosebire de acestea, așteptările privind forța de muncă reprezintă un factor de frânare a activității (Grafic 2.28). Mai mult, costurile cu forța de muncă s-au majorat cu 17 la sută în sectorul construcțiilor și cu 9 la sută în sectorul imobiliar. Creșterea costurilor de construcții, în condițiile unei evoluții modeste

și chiar negative a prețurilor, luând în considerare și nivelul ridicat al îndatorării acestor firme (Grafic 2.29), în special de la entități nerezidente, face ca aceste două sectoare să fie vulnerabile la posibile șocuri atât dinspre piețele internaționale, cât și dinspre evoluțiile macroeconomice interne, mai ales în condițiile în care anterior au demonstrat un nivel ridicat de pro ciclicitate. Continuarea tendinței de ameliorare a sănătății financiare a acestor companii din ultimii ani poate fi de natură să contribuie la atenuarea impactului unor eventuale evoluții nefavorabile.

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

Creditul imobiliar acordat populației s-a menținut la un nivel important și a continuat tendința ascendentă din ultimii ani. La finalul lunii septembrie 2019 acesta a înregistrat o valoare de aproape 91 miliarde lei (+6 la sută comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior) și a reprezentat 67 la sută din volumul expunerilor totale la nivelul



sectorului. În contextul Strategiei Programului „Prima casă” pe termen mediu (2017-2021), creditarea prin acest program a intrat pe o traiectorie descrescătoare. Astfel, ponderea creditului nou-acordat prin programul guvernamental „Prima casă” în totalul creditelor ipotecare acordate populației în ultimele 12 luni reprezintă 28 la sută, în scădere cu 8 puncte procentuale. În pofida diminuării considerabile a fluxului de împrumuturi noi, categoria „Prima casă” se menține la un nivel semnificativ (34,8 miliarde lei, respectiv 44 la sută din volumul creditelor ipotecare acordate populației). Prin urmare, modificarea condițiilor de accesare a acestui program reprezintă o abordare adecvată, de natură să reducă în timp caracterul sistemic

al acestuia. În urma Recomandării nr. R/1/2018 a Comitetului Național pentru Supravegherea Macro prudențială, programul guvernamental „Prima casă” urmează să fie recalibrat din punct de vedere social. Principalele modificări prevăzute se referă la: (i) restricții de accesare în funcție de venit (veniturile nete lunare ale beneficiarului individual sau ale beneficiarului împreună cu soțul sau soția, după caz, nu pot depăși valoarea de 4 500 de lei, însă pragul urcă la 7 000 de lei dacă familia are unul sau mai mulți copii) și (ii) subvenționarea ratelor de dobândă (0,5 puncte procentuale în cazul familiilor cu un singur copil și 1 punct procentual în cazul celor cu doi sau mai mulți copii). Până în prezent, acest proiect a fost adoptat de Senatul României în luna septembrie 2019 și prezentat în Camera Deputaților în luna octombrie 2019.

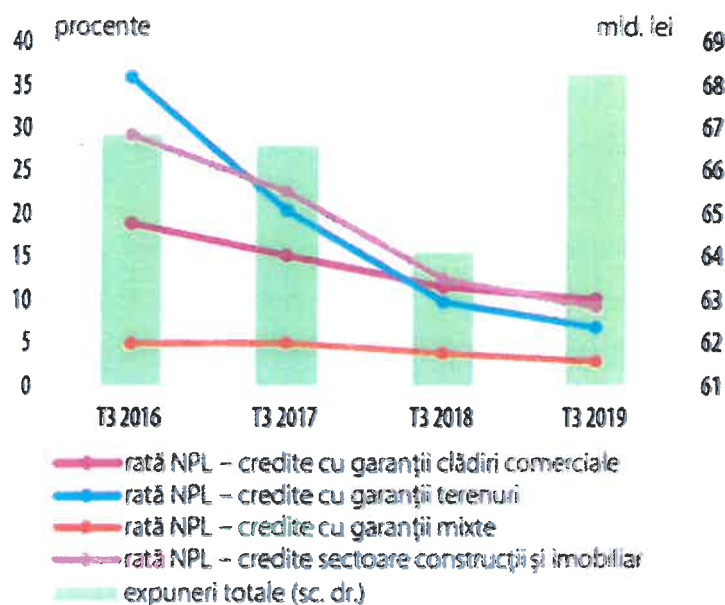
Gradul de acoperire a împrumuturilor prin garanții (loan-to-value - LTV) pentru creditele ipotecare standard nou-acordate sectorului populației este de 80 la sută, rămânând constant față de trimestrele anterioare. Păstrarea acestui indicator la un grad prudențial este importantă atât pentru a preveni creșterea excesivă a creditării, cât și pentru menținerea unui nivel de capitalizare adecvat al debitorilor în cazul unor eventuale scăderi ale prețurilor imobiliare.

Din perspectivă regională, persistă inegalități semnificative între județe. Astfel, aproximativ 35 la sută din stocul de credit ipotecar a fost acordat către debitori din zona București-Ilfov, acesta fiind urmat la o distanță importantă de Cluj (6 la sută), Timiș (6 la sută) și Constanța (5 la sută). Aceste divergențe sunt prezente și în cazul împrumuturilor „Prima casă”, indicând că acest program a avut un impact limitat pentru îmbunătățirea accesului la creditare din perspectivă regională. Cu excepția Bucureștiului, ponderea acestor județe fruntașe a crescut în ultimele 12 luni, indicând o accentuare a divergențelor regionale. Celelalte 35 de județe cumulează 40 la sută din stocul de credit, deși acestea reprezintă 70 la sută din populația țării. Aceste unități administrative sunt caracterizate de o densitate scăzută a unităților bancare relativ la numărul locuitorilor, o proporție ridicată a populației rurale, venituri medii scăzute, dar și de o diminuare a populației rezidente în ultimii 10 ani. Pentru îmbunătățirea accesului la finanțare în aceste zone va fi nevoie atât

de creșterea nivelului de educație financiară a populației, cât și de crearea de noi locuri de muncă care vor oferi debitorilor veniturile necesare pentru a putea contracta un împrumut. Îmbunătățirea absorbției fondurilor europene care se adresează modernizării infrastructurii rurale și creșterii productivității agricole poate constitui o soluție eficientă în acest sens.

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

Grafic 2.30. Evoluția creditării sectorului imobiliar comercial



Sursa: BNR, MFP, calcule BNR

Expunerile sectorului bancar față de piața imobiliară comercială au crescut în primele trei trimestre ale anului 2019, după o perioadă amplă de scădere. Din totalul portofoliului corporativ pe care îl dețin băncile, expunerile totale pe piața comercială imobiliară reprezintă 58 la sută (68,3 miliarde lei la septembrie 2019), din care expunerile directe către companiile din sectoarele construcții și imobiliar însumează aproximativ 20 la sută (23,1 miliarde lei la septembrie 2019).

După destinația împrumuturilor, creditele de investiții pentru firmele care activează în sectorul imobiliar reprezintă 33 la sută din total și au crescut constant în ultimii ani, ajungând la 7,5 miliarde lei în luna septembrie 2019.

Calitatea portofoliilor pentru expunerile din piața imobiliară comercială rămâne mai scăzută comparativ cu întreg sectorul companiilor, însă aceasta s-a îmbunătățit constant în ultimii ani. Rata creditelor neperformante pentru expunerile directe a ajuns la un nivel de 9,2 la sută în luna septembrie 2019 (cu 3,3 puncte procentuale mai puțin comparativ cu T3 2018). Pentru creditele cu garanții imobiliare, calitatea portofoliilor



este mai redusă, cu o rată a creditelor neperformante de 10,3 la sută în luna septembrie 2019. În structura creditelor cu garanții imobiliare, cele rezidențiale și cele comerciale contribuie mai mult la această situație, în timp ce creditele cu garanții mixte au cea mai redusă rată a creditelor neperformante, de 2,9 la sută.

În contextul gradului mai ridicat de îndatorare a companiilor din sectoarele construcții și imobiliar, o altă vulnerabilitate la nivelul acestora este reprezentată de faptul că se împrumută preponderent din afara țării (61 la sută din total îndatorare), valoarea datoriei externe fiind în creștere cu 10 la sută comparativ cu anul anterior, în timp ce creditul bancar s-a majorat cu 7,1 la sută (T2 2019 față de T2 2018). Expunerea în creștere la riscul valutar, în condițiile accelerării costurilor de construcție concomitent cu o evoluție modestă a prețurilor proprietăților și a chirilor, poate influența negativ capacitatea de rambursare a datoriilor în cazul acestor companii.

BNR monitorizează atent evoluțiile dinspre toate segmentele pieței imobiliare și continuă să își îmbunătățească instrumentele de evaluare a riscurilor. La nivel european, există preocupări importante privind lărgirea setului de informații analizate pentru identificarea și evaluarea riscurilor sistemice dinspre piețele imobiliare rezidențiale și comerciale. Comitetul European pentru Risc Sistemic a emis recomandări statelor membre și instituțiilor europene în acest sens (Recomandarea CERS 14/2016 și 3/2019), un prim set de evaluări privind disponibilitatea acestor date fiind așteptat la sfârșitul anului 2019.

SURSE:

<https://www.bnr.ro/> - „Raport asupra stabilității financiare decembrie 2019”

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat este de tip **comercial**.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone centrale** 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 practice de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibrul cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor,



la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

- **tendințe** : o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **150 - 250 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirii 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.

2.3. Metodologia folosită.

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 mai jos:

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafața	185,00	210	200	320
Preț (oferta/vânzare) (Euro/mp)		238,1	200,0	146,9
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea corecției (Euro/mp)		-23,81	-20,00	-14,69
Preț ajustat pentru negociere		214,29	180,00	132,19

Marja de negociere se corelează funcție de prețul solicitat; prin aceasta marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate. Exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -10%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.

Drepturi de proprietate	Cu restricții	Integral	Integral	Integral
Valoarea corecției (%)		-30%	-30%	-30%
Valoarea corecției (Euro/mp)		-71,43	-60,00	-44,06
Preț corectat		142,86	120,00	88,13

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz corecțiile sunt generale de -30% pentru restricții urbanistice.

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%



Valoarea corecției (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)	142,86	120,00	88,13

Condițiile de finanțare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde in rate cu o dobânda sub dobânda pieței). În acest caz aceste corecții sunt nule.

Condiții vânzare	Independent	Inde.	Inde.	Inde.
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		142,86	120,00	88,13

Condițiile de vânzare reflecta motivația cumpărătorului si a vânzătorului. In cazul nostru exista condiții similare de tranzacționare. Nu sunt necesare corecții.

Condiții de piață	< 2 luni	< 2 luni	< 2 luni
Valoarea corecției (%)	0%	0%	0%
Valoarea corecției (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)	142,86	120,00	88,13

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz aceste corecții sunt nule.

Localizare	Central	Ultra Central	Ultra Central	Central
Valoarea corecției (%)		-10%	-10%	0%
Valoarea corecției (Euro/mp)		-14,29	-12,00	0,00
Preț corectat		128,57	108,00	88,13

Depind de localizarea amplasamentelor. Localizare similara C3 nu sunt necesare corecții. Pt. C1 si C2 localizare superioara corecție -10%. (corecții estimate cf. pieței imobiliare locale).

Acces	drum secundar	similara	similara	similara
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		128,57	108,00	88,13

Pentru acces nu sun t necesare corecții (corecții estimate cf. pieței imobiliare locale).

Destinația (utilizarea terenului)	adm	rezidențiala	rezidențiala	rezidențiala
Valoarea corecției (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-12,86	-10,80	-8,81
Preț corectat		115,71	97,20	79,31

Depind de destinația terenului (rezidențiala, comerciala, industriala). Corecție generala de -10%.(corecții estimate cf. pieței imobiliare locale)

Utilități	toate	toate	toate	toate
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		115,71	97,20	79,31

Depind de utilitățile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan). Nu sunt necesare corecții.(corecții estimate cf. pieței imobiliare locale)

Suprafața	185,00	210	200	320
Corecție procentuala		0%	0%	2%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,00	0,00	1,59
Preț corectat		115,71	97,20	80,90

Apreciem o corecție de 2% pentru C3, si nici o corecție pat C1 si C2(corecții estimate cf. pieței imobiliare locale)

Total corecție bruta		98,57	82,80	54,46
total corecție bruta cea mai mica		41,40%	41,40%	37,08%
Valoarea estimata	rotund	81	EUR/mp	



Curs euro		4,8110	lei
S teren/mp	185,00	15.000 €	72.000 lei

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 determinată 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.

In 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 normată 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 mai jos:

ABORDAREA PRIN COST

HOTEL

Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire” - Corneliu Șchiopu editat de IROVAL, București, 2014

DATE DE REFERINȚĂ:

- suprafața teren aferent (mp)	0,00
- suprafața construită (mp) Ac cca	558,85
- arie desfășurată (mp) Ad cca.	2.474,52
- arie utilă (mp) Au con contract	2.062,10
- înălțime medie	3

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Au (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Infrastructură							
1	8INHOTEL3S8E	558,9	795,8	444.736,4	1,003	1,018	454.099,8
Total							454.099,8
Suprastructura							
1	8SHOTEL3S8E	1.915,7	809,0	1.549.803,2	1,003	1,018	1.582.432,7
Total							1.582.432,7
Finisaj							
1	FHOTEL3S8E	2.474,5	1.271,7	3.146.844,0	1,003	1,018	3.213.097,6
2	FSTROP	1.915,7	199,0	381.217,9	1,003	1,018	389.244,1
Total							3.602.341,7
Terasa							



1	TERNECIRC	696,5	376,2	262.008,7	1,003	1,018	267.525,0
Total							267.525,0
Instalații electrice							
1	ELHOTEL3S8E	2.474,5	643,6	1.592.609,4	1,003	1,018	1.626.140,2
Total							1.626.140,2
Instalații sanitare							
1	SAHOTEL3S8E	2.474,5	301,0	744.765,4	1,003	1,018	760.445,7
Total							760.445,7
Instalații de încălzire							
1	IVHOTEL3S8E	2.474,5	451,9	1.118.351,1	1,003	1,018	1.141.896,9
Total							1.141.896,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							9.434.882,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)							3.812,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							7.928.472,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)							3.204,0

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Nr. Crt.	Denumire substructură	Au (mp) = 2.062,1		Valoare rămasă actualizată (euro)	Cheltulei amenajare (euro/mp Au)	Vechime	
		Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)			31 ANI	90 ANI
1	Infrastructură	454.099,8	34%	297.687,7		31 ANI	90 ANI
2	Suprastructura	1.582.432,7	34%	1.037.372,6			
3	Finisaj interior	3.213.097,6	72%	899.667,3	2.313.430,3	28%	
4	Finisaj exterior	389.244,1	52%	186.837,2			
5	Terasa	267.525,0	34%	175.377,5			
6	Instalații electrice	1.626.140,2	65%	569.149,1	1.056.991,2	35%	
7	Instalații sanitare	760.445,7	65%	266.156,0	494.289,7	35%	
8	Instalații de încălzire	1.141.896,9	65%	399.663,9	742.233,0	35%	
Total cost cu tva (Lei)		9.434.882,2		3.831.911,2	4.606.944,1		
Total cost cu tva (Lei/mp)		4.575,4		1.858,3	2.234,1		
Total cost fără tva (Lei)		7.928.472,4		3.220.093,5	3.871.381,6		
Total cost fără tva (Lei/mp)		3.844,9		1.561,6	1.877,4		
Gradul de uzura fizica:				0,00%			
Neadekvare funcționala				0,00%			
Depreciere din cauze externe				41,00%			
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA				88%			
VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE						1.899.900	RON
						394.900	EUR
						192	EUR/mp Au
						924	RON/mp Au
VALOAREA TERENULUI						0	RON
						0	EUR
						0	EUR/MP



VALOAREA DE PIATA	1.899.900	RON
	394.900	EUR
	CURS EURO:	4,811 RON

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 metoda actualizării venitului generat de proprietate.

Această metodă se bazează pe actualizarea tuturor beneficiilor economice proiectate (fluxuri de lichidități) ale proprietății agricole în totalitate, utilizând o rată de actualizare se reprezintă costul capitalului pentru acea investiție.

Valoarea proprietății calculată prin metoda CFNact.

$$V_0 = \sum_{p=1}^{p=n} \frac{CFNI}{(1+k)^p} + \frac{V_{termin_n}}{(1+k)^n}$$

V_0 = valoarea de piață;

p = numărul de ani ai perioadei de previziune explicită;

$CFNI$ = cash-flow net disponibil pentru investitori (la dispoziția firmei);

V_{termin} = valoarea terminală la finele anului n ;

k = rata de actualizare

Rata de actualizare se determină pe baza relației:

$k = c + g$, unde c este rata de capitalizare iar g este creșterea economică.

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 consultanța imobiliară

Metodologia de calcul este prezentată mai jos:

**Abordarea prin venituri - Metoda actualizării venitului**

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6
Camere						
Tarif/Camera cazare masa B	42,0	43,3	44,6	45,9	47,3	48,7
Alte venituri	5,0	5,2	5,3	5,5	5,6	5,8
Crestere	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Rata ocupare	45%	45%	45%	45%	45%	45%
Zile/camera						
Zile/camera disponibile	164	164	164	164	164	164
	36					
	365					

Venituri Operationale

Hotel	0,89	248.346	0,89	255.796	0,89	263.483	0,89	271.407	0,89	279.567	0,89	287.963
Alte	0,11	29.565	0,11	30.452	0,11	31.367	0,11	32.310	0,11	33.282	0,11	34.281
Venituri brute	1,00	277.911	1,00	286.248	1,00	294.850	1,00	303.717	1,00	312.848	1,00	322.244

Operational Expenditures

Hotel	0,15	41.687	0,15	42.937	0,15	44.228	0,15	45.558	0,15	46.927	0,15	48.337
Restaurant	0,05	13.896	0,05	14.312	0,05	14.743	0,05	15.186	0,05	15.642	0,05	16.112
Salarii	0,15	41.687	0,15	42.937	0,15	44.228	0,15	45.558	0,15	46.927	0,15	48.337
Utilitati	0,08	22.233	0,08	22.900	0,08	23.588	0,08	24.297	0,08	25.028	0,08	25.780
Concesiune teren	0,01	2.779	0,01	2.862	0,01	2.949	0,01	3.037	0,01	3.128	0,01	3.222
Renovare		804.694	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,20	55.000	0,00	0
Mobilier si dotari (6000 euro/camera)		216.000	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,20	25.000	0,00	0
Management	0,02	5.558	0,02	5.725	0,02	5.897	0,02	6.074	0,02	6.257	0,02	6.445
Cheltuieli neprevazute	0,03	8.337	0,03	8.587	0,03	8.846	0,03	9.112	0,03	9.385	0,03	9.667
Cheltuieli Operationale	0,49	1.156.870	0,49	140.262	0,49	144.477	0,49	148.821	0,49	233.296	0,49	157.900



Costuri fixe	0,05	13.896	0,05	14.512	0,05	14.743	0,05	15.186	0,05	15.642	0,05	16.112
NCF	0,46	-892.855	0,46	131.674	0,46	135.631	0,46	139.710	0,46	63.910	0,46	148.232
Valoare venit/mp				64		66		68		31		72
Media euro/mp			60									
Rata de capitalizare	9,00%									1.647.027		
Crestere	4,50%											
Rata de actualizare	13,50%											
NCF		-892.855		131.674		135.631		139.710		1.710.937		148.232
NPV MV - Imobil teren si cladire		400.860		rounded to		400.900 €		194 € /mp				
						1.928.700 RON		935 lei /mp				

**Rata de capitalizare comerciale**

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.

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare	Chiria (euro/mp/luna)
CBRE - "Romania	Orase secundare	8,5-9,5%	20-25
Colliers International	Orase secundare	8,5-9,5%	15-30
Cushman&Wakefield Echinox	Orase secundare	8,00%	25-30
Jones Lang Lasale	Orase secundare	8,5-9,5%	20-25
Knight Frank	Orase secundare	8,5-9,5%	15-20
Rata de capitalizare estimata	Orase secundare	8,00%	
Risc aditional		1,00%	
Rata de capitalizare folosita		9,00%	



Estimarea redevenței

In condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției

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

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

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

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

unde V_t = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece recuperarea întregii valori în mai puțin de 15 ani.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

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

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:

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

Se consideră o perioadă de recuperare de 30 ani.

Evaluarea imobilului este prezentată mai jos.

**Estimarea redeventei minime - Imobil teren si cladire**

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

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

Luna	Dobânda
noiembrie-19	2,50
octombrie-19	2,50
septembrie-19	2,50
august-19	2,50
iulie-19	2,50
iunie-19	2,50
mai-19	2,50
aprilie-19	2,50
martie-19	2,50
februarie-19	2,50
ianuarie-19	2,50
decembrie-18	2,50
MEDIA	2,50

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

Risc exterior	0,40%
conditii economice	0,20%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spatiului	0,20%
TOTAL	0,80%

$$k = 2,5\% + 0,8\% = 3,3\%$$

$$\sum_{n=1}^{i=1} 1/(1+k)^i = 18,86$$

Imobil teren+cladire	
Valoarea de piata / mp	935 lei
Suprafata (mp)	2.062,10
Redeventa minima:	
Redeventa anuală / mp	49,57 lei 10,30 €
Redeventa anuală total suprafată	102.218 lei 21.247 lei
Redeventa lunară/mp	4,13 lei 0,86 €
Redeventa unara total suprafată	8.518,2 lei 1.770,6 lei
Curs Euro:	4,8110 lei

**Estimarea redevenței - teren**

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

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

Luna	Dobânda
noiembrie-19	2,50
octombrie-19	2,50
septembrie-19	2,50
august-19	2,50
iulie-19	2,50
iunie-19	2,50
mai-19	2,50
aprilie-19	2,50
martie-19	2,50
februarie-19	2,50
ianuarie-19	2,50
decembrie-18	2,50
MEDIA	2,50

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

Risc exterior	0,40%
condiții economice	0,20%
management	0,20%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	0,40%
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,20%
TOTAL	0,80%
$k = 2,5\% + 0,8\% = 3,3\%$	

$$\sum_{n=1}^{i=1} 1/(1+k)^i = 18,86$$

TEREN PARCARE

Valoarea de piață / mp **389 lei**

Suprafața (mp) **185,00**

Redevența :

Redevența anuală / mp **20,62 lei**
4,29 €

Redevența anuală total suprafață 3.814,7 lei
792,9 €

Redevența lunară/mp **1,72 lei**
0,36 €

Redevența lunară total suprafață 318,2 lei
66,1 €

Curs Euro: 4,8110 lei



2.4. Prezentarea concluziilor.

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin cost este:

1.899.900 lei echivalent a 394.900 euro (924 lei/mp echivalent a 192 euro)

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin venit este:

1928700 lei echivalent a 400900 euro (935 lei/mp echivalent a 194 euro)

În cazul proprietății imobiliare evaluate s-a considerat relevantă abordarea prin venit, datorită caracterului de piață al metodei și a faptului că include valoarea cotei indivize de teren (aflat sub clădire). Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea estimată este:

Imobil parțial Hotel și Restaurant Tineret (inclusiv cota indiviza teren):

Suprafața utilă este de 2062,1 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

102218,3 lei echivalent a 21246,8 euro (49,57 lei/mp echivalent a 10,3 euro/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

8518,2 lei echivalent a 1770,6 euro (4,13 lei/mp echivalent a 0,86 euro/mp).

Teren Parcare:

Suprafața este de 185 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

3814,7 lei echivalent a 792,9 euro (20,62 lei/mp echivalent a 4,29 euro/mp).

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

318,2 lei echivalent a 66,1 euro (1,72 lei/mp echivalent a 0,36 euro/mp).

Total:

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

106033 lei echivalent a 22039,7 euro.

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

8836,4 lei echivalent a 1836,7 euro .

NOTĂ: Terenul aflat sub clădire este în cotă indiviză, iar cuantumul redevenței corespunzătoare acestuia este inclusă în valoarea estimată pentru întreg imobilul.

Data: 09.03.2020

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

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2.5. Necesitatea realizării investițiilor.

Necesitatea realizării investițiilor în vederea reintroducerii imobilului în circuitul turistic și asigurarea funcționării structurii turistice de minim 2 (hotel și restaurant).*

Prin realizarea investițiilor urmărește:

- *promovarea prin turism a județului Brăila;*
- *dezvoltarea economică a județului Brăila prin dezvoltarea sectorului turistic;*
- *ridicarea nivelului de trai în județul Brăila prin dezvoltarea turismului local;*
- *crearea de noi locuri de muncă;*
- *furnizarea unor servicii de calitate pentru turiști;*
- *creșterea veniturilor bugetare;*
- *exploatarea în condiții de eficiență și asigurarea întreținerii imobilului;*
- *satisfacerea interesului public prin obținerea unor venituri suplimentare;*
- *asigurarea protecției mediului;*
- *prin lucrările de renovare și modernizare pe care le va face concesionarul pe propria cheltuială se previne deteriorarea ireversibilă a construcției;*
- *creșterea veniturilor la bugetul local prin încasarea chiriei și a taxelor și impozitelor aferente imobilului.*

2.6. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor

Având în vedere faptul că imobilul necesită lucrări de reamenajare și reutilizare a interioarelor se preconizează o perioadă de efectuare a lucrărilor cuprinsă între 12 luni și 2 ani de zile.



3. PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Conform prevederilor Art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 actualizată, principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

3.1. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

În conformitate cu prevederile legislative în vigoare, procedura utilizată este:

a) licitația - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;

3.2. Justificarea alegerii procedurii

Pentru o transparență cât mai mare și o liberă concurență pentru sectorul privat se consideră că licitația este cea mai potrivită formă de identificare a viitorului concesionar.



4. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Conform Art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările anterioare:

Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

Având în vedere termenul estimat pentru recuperarea investiției, durata estimată a concesiunii este de 25 ani.



5. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În baza prezentului Studiu de oportunitate, a caietului de sarcini și a instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, se va organiza licitația, conform prevederilor legale în vigoare.

Etapele organizării procedurii:

- 1. Aprobarea Studiului de oportunitate**
- 2. Elaborarea Documentației de atribuire, care include Caietul de sarcini și propunerea de contract de concesiune**
- 3. Aprobarea Documentației de atribuire**
- 4. Publicarea anunțului de licitație într-un cotidian de circulație națională și întra-unul de circulație locală anunțul de licitație. Termenul de primire a ofertelor va fi de cel puțin 20 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului de licitație**
- 5. Organizarea și desfășurarea licitației și evaluarea ofertelor. După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul procedează, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor**
- 6. Încheierea contractului cu cel mai bun ofertant. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanți**



6. AVIZE NECESARE

Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare - nu este cazul

Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode - nu este cazul

Se va asigura respectarea prevederilor legislative în vigoare cu privire la introducerea și menținerea în circuitul turistic a structurii de primire turistice:

- *Hotărâre nr. 1267 din 08.12.2010 privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism;*
- *Ordinul nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism;*
- *Ordin nr. 118 din 20.05.2010 pentru aprobarea Dispozițiilor generale de apărare împotriva incendiilor la structuri de primire turistice, unități de alimentație publică și unități de agrement,*

Data: 09.03.2020

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

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





7. Anexe

Nr. Anexă	Document
1.	<i>Datele de identificare ale imobilului - Extras de Carte funciară pentru informare nr. 31864 / 23.08.2007</i>
2.	<i>Localizare</i>
3.	<i>Plan de amplasament și delimitare a imobilului</i>
4.	<i>Date de piața analizate</i>
5.	<i>Material foto</i>



7.1. Datele de identificare ale imobilului



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Dosar nr. 31864/23.08.2007

ÎNCHIEIERE Nr.31864

Registrator **CAMELIA FURTUNA**

Asistent - registrator **CARMEN IORDACHE**

Asupra cererii introduse de **CONSILIUL JUDETEAN BRAILA** prin notar public -- privind înscriserea dreptului de proprietate în Cartea Funciara în baza **HOTARAREA NR 17/1989**, **HOTARAREA NR 48/2001** SI **HOTARAREA CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA nr 54/27.06.2007** si anexa 2 :adresa nr 18051/23.04.2007, a planului de situatie si a fisel bunului imobil avizate de OCPI Braila

văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există preoici la înscrisere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art.46 din Legea nr. 7/1996 republicata, tariful achitat în suma de 120 lei, cu chitanța nr. 1008, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.8M1PCF

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul - teren cu constructii - **BRAILA :CALEA CALARASILOR; NR 52** cu nr. cadastral **18975**

înființarea Cartii Funciare **39516** a municipiului **BRAILA** în care se înscrie imobilul în tabulatura dreptului de proprietate în favoarea **JUDETULUI BRAILA- OOMENIUL PRIVAT**

Prezenta se va comunica părții

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Braila se înscrie în Cartea Funciara și se soluționează de Judecătoria din circumscripția în care se afla imobilul

Soluționată la data de 13.09.2007

Registrator,

Asistent - registrator,



Nr. comere 31864

Ziua: 13

Luna: 9

Anul: 2007

**OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE**

Cartea funciara cu nr 39516/NBRAILA

Localitatea : BRAILA

A. Partea I

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea mobilului	Suprafata in mp.	Observatii
	18975	TEREN CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII SITUAT IN STR CALARASI NR 52 PE CARE SE ATLA CONSTRUCTIA C1-SEDIU CULTURAL, HOTEL RESTAURANT SI ANEXE	6654 m2	C1-2992 MP

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
	JUDETUL BRAILA DOMENIUL PRIVAT - Act nr HOTARAREA NR 48/2001 HOTARAREA NR 17/1999 HOTARAREA NR 54/27/08/2007 si anexa 2 adresa nr 16051/23/04/2007 CONSILIUL JUDETEAN BRAILA Incheiere nr. 31864/23.09.2007	

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	FARA	

Certific ca prezentul extras corespunde celui teit, cu exceptia in vigoare din Cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de Carte funciara poate fi utilizat, conform continutului.

Si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notari publici.
S-a egalat factul de pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr
11272X)

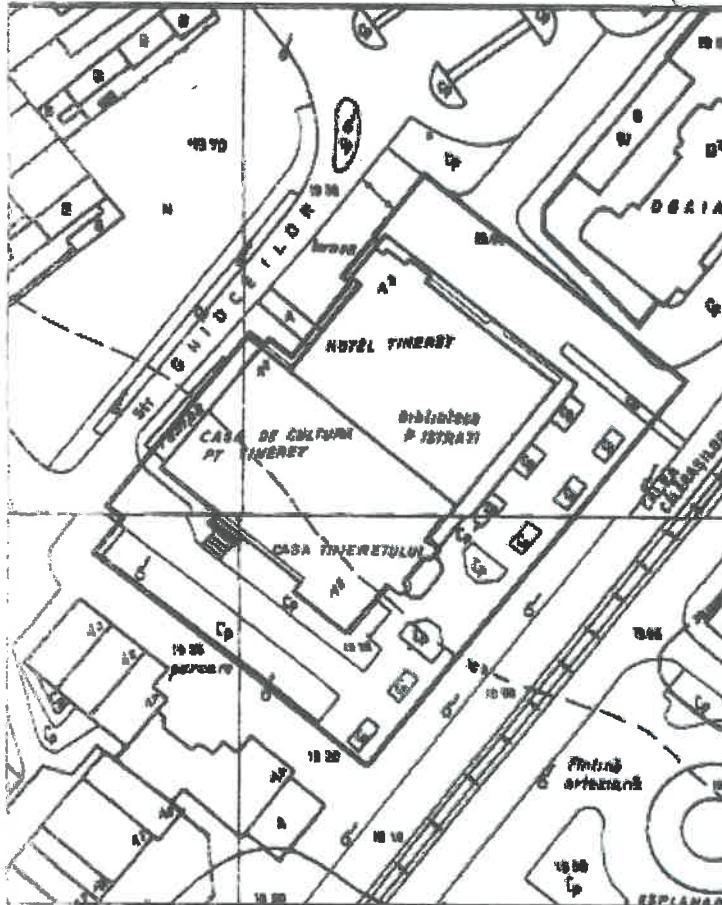
Asistent-Registrator,





PLAN DE DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1:1000

Județu Brăila
Teritoriul administrativ: municipiul Brăila
Adresa: Calea Căminștilor, nr.52

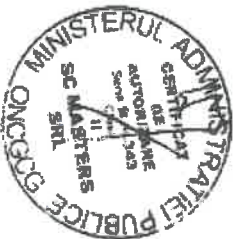


iulie 2007



Intocmit:
S.C. MASTERS S.R.L.

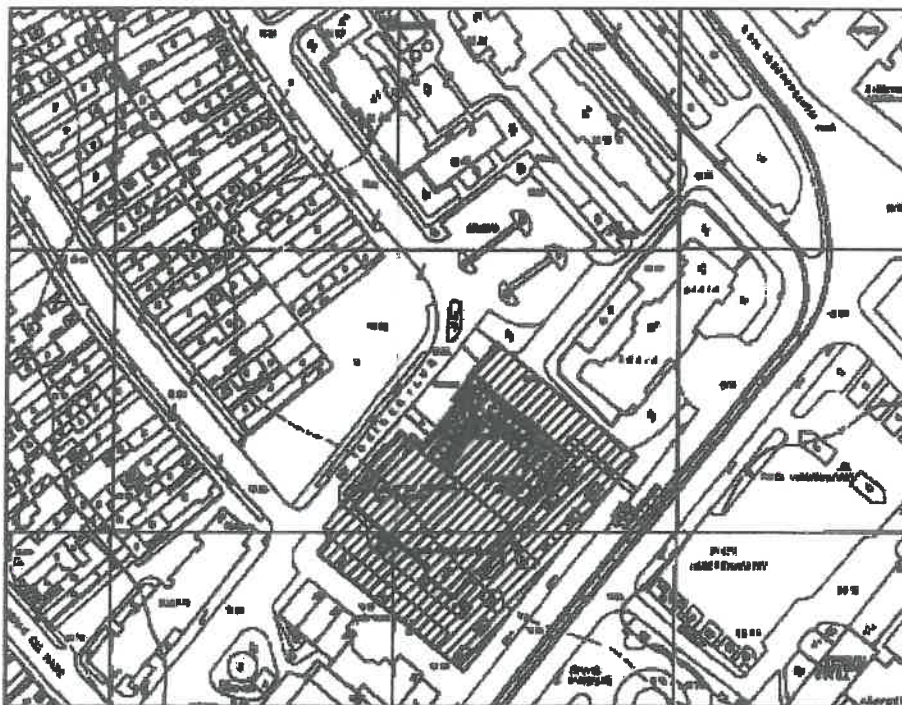
A. Date referitoare la teren				
Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsători (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
TDI	Cc	6654		împrejurării gard+ construcții
Total		6654		
B. Date referitoare la construcții				
Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni	
CAS	2952		Supraf. desfașurată S= 8856 mp	
Total	2952			5904 mp
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiecție: Stereo 70				
Nr. Certificat de Autorizare				
Esecutant,				
S.C. MASTERS S.R.L.				
Seria B, nr. 343				
Nr. pct.	Y	X		
1	732923.98	422450.25		
2	732871.34	422492.36		
3	732872.59	422494.00		
4	732876.70	422499.19		
5	732873.81	422501.72		
6	732877.24	422506.07		
7	732880.78	422510.56		
8	732896.92	422531.00		
9	732900.54	422535.52		
10	732900.78	422535.82		
11	732903.75	422533.58		
12	732904.69	422534.75		
13	732909.08	422531.29		
14	732920.53	422545.80		
15	732918.97	422547.09		
16	732927.74	422558.15		
17	732935.10	422567.43		





RELEVU U.I. – HOTEL B.T.T.

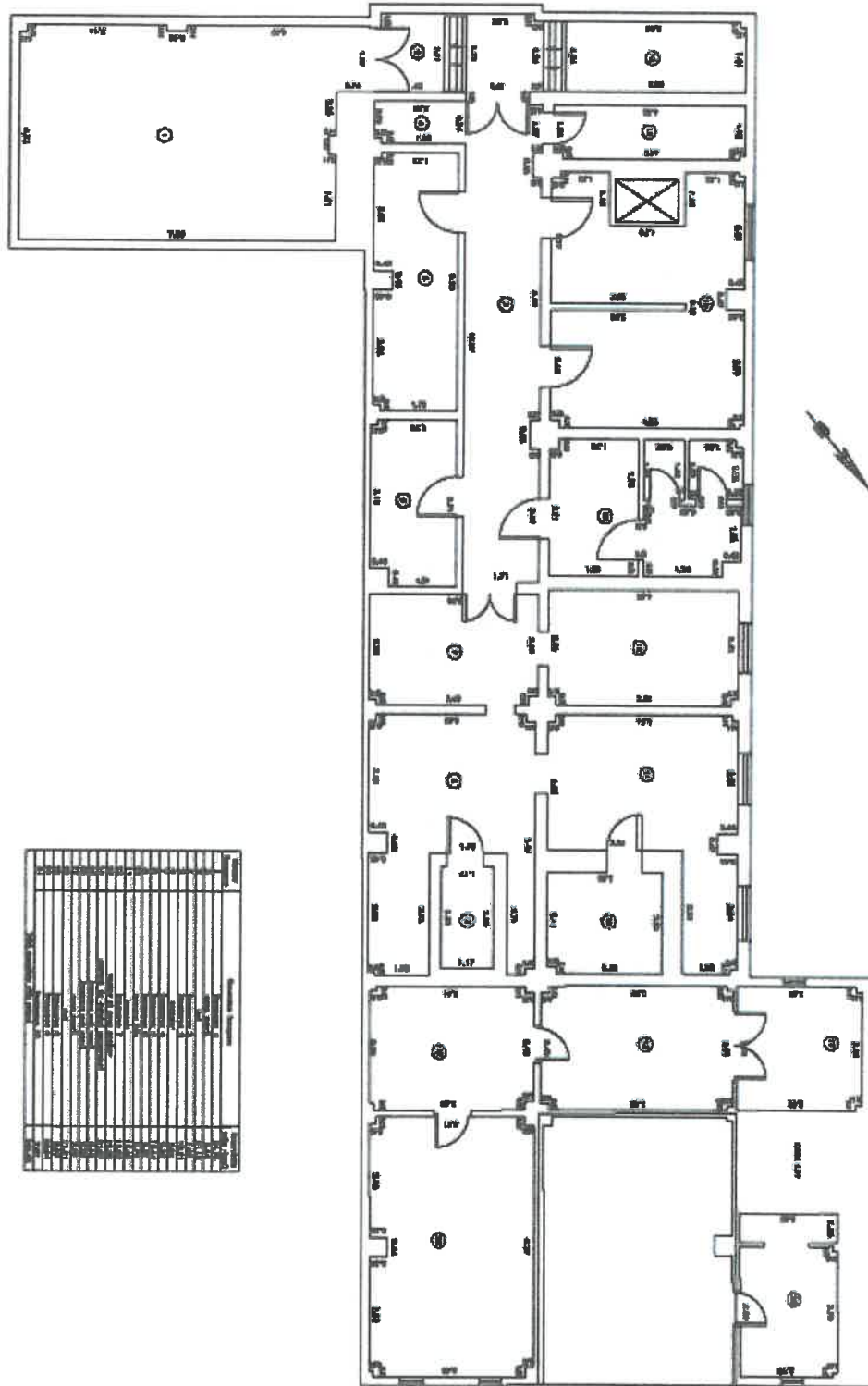
Numarului de titlu	Tipul si scara de reducere plan/Metrage	Adresa Imobilului	
10075	0004	Man. Braila, Calea Cleveilor nr. 82, Hotelul Tinereții	
Cartea Funciara colectiva nr.		75785-01	IMAT
Cod unitate individuala (U)			BRAILA

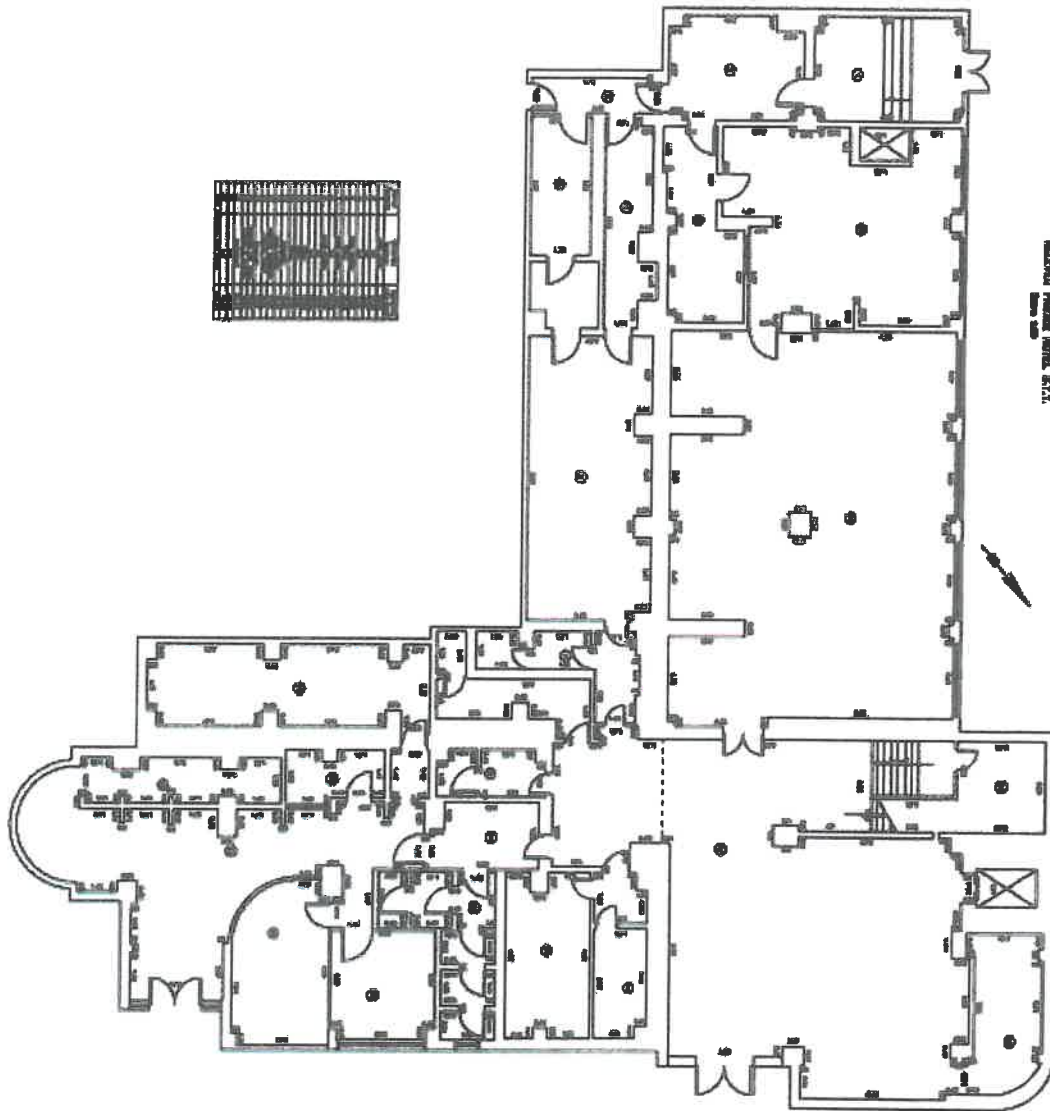


CENTRALIZATOR SUPRAFETE UTILE

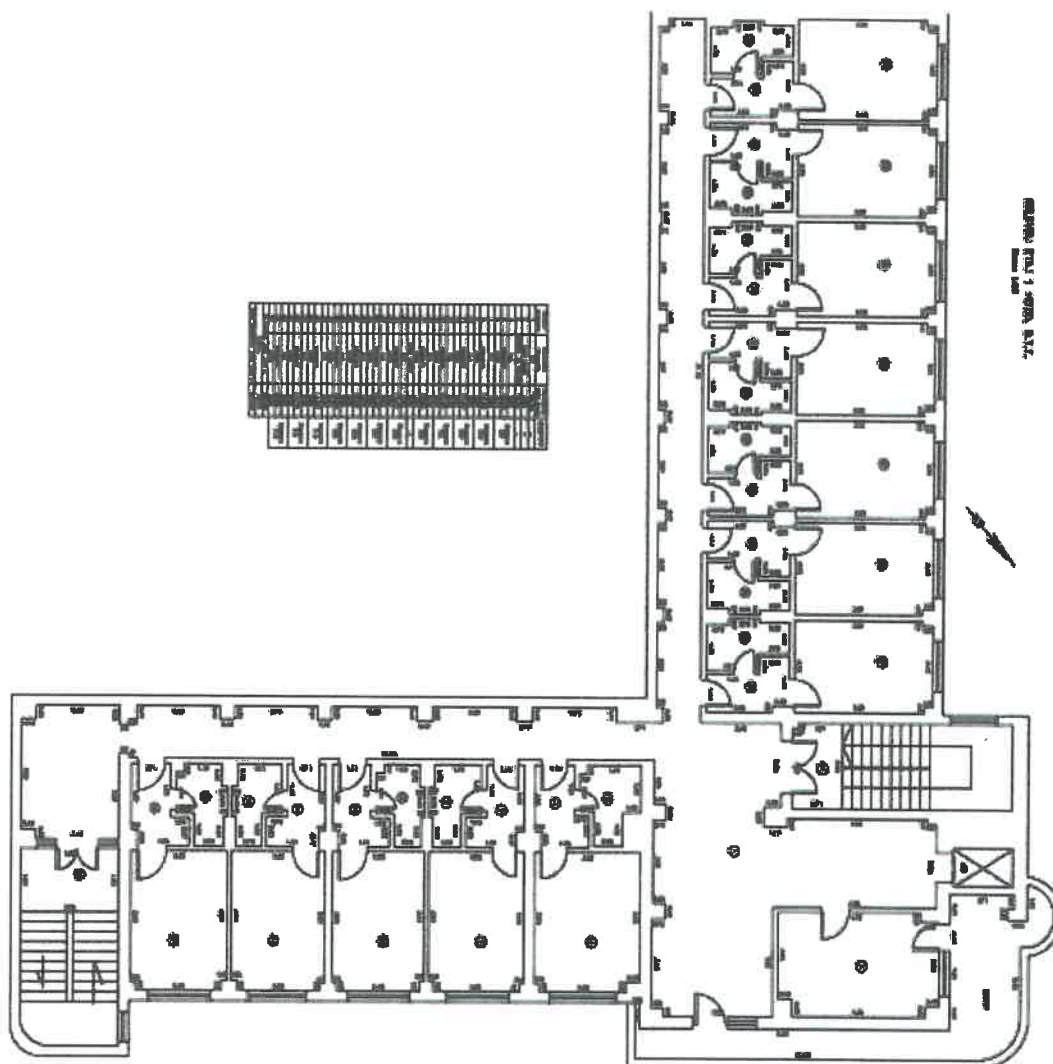
DESCRIERE UNITATE INDIVIDUALA	NIVEL	SUPRAFATA UTILA / NIVEL [mp]	SUPRAFATA UTILA BALCONIE / NIVEL [mp]	TOTAL SUPRAFATA UTILA [mp]
HOTEL B.T.T.	SUBSOL	242.42	-	242.42
	PARTER	485.71	-	485.71
	ETAJ 1	284.38	18.72	374.09
	ETAJ 2	254.35	9.40	263.75
	ETAJ 3	242.38	28.07	270.45
	ETAJ 4	38.78	-	38.78
TOTAL		1064.01	57.18	2098.19

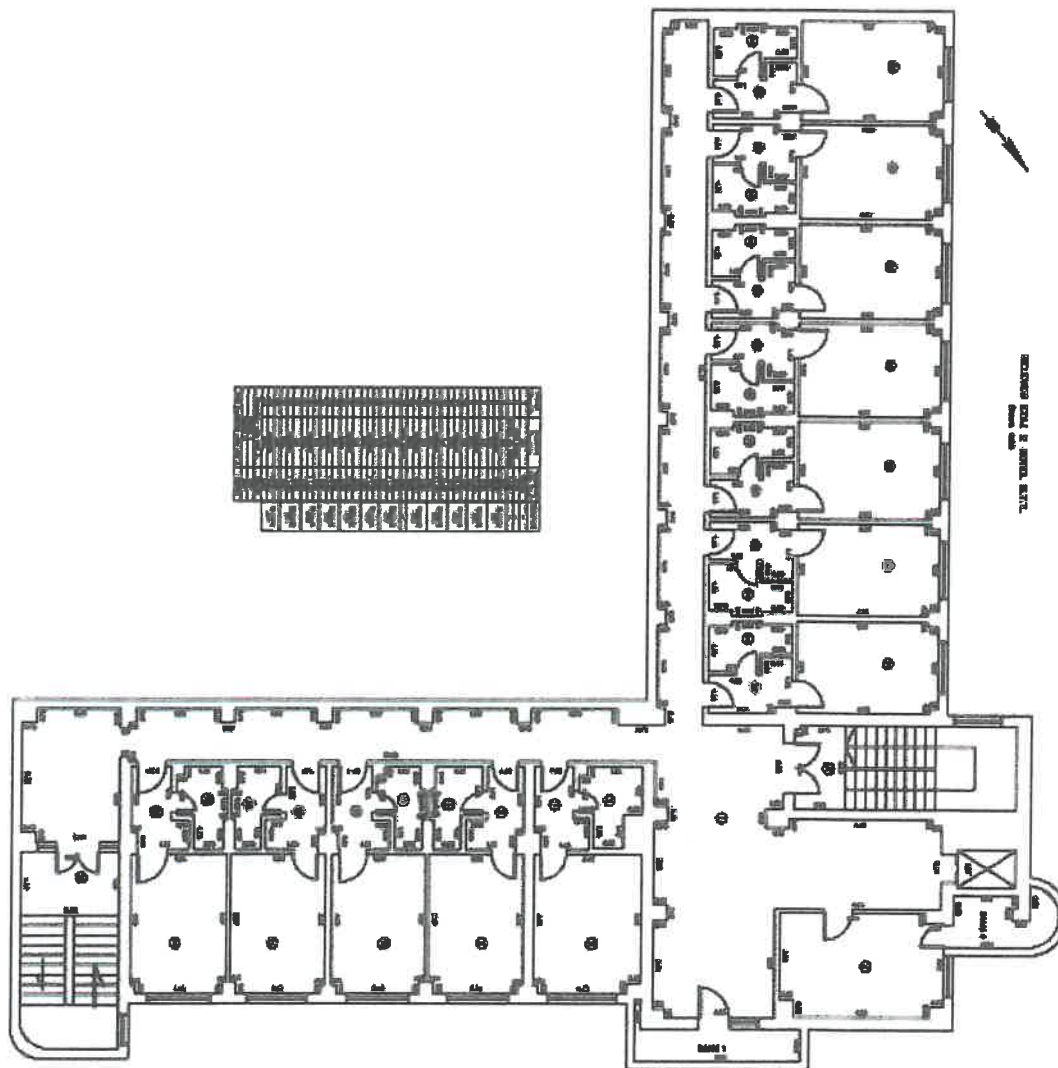
Executant, S.C. INFOTOP S.R.L. Braila	Data 22.11.2012
Receptant,	Data

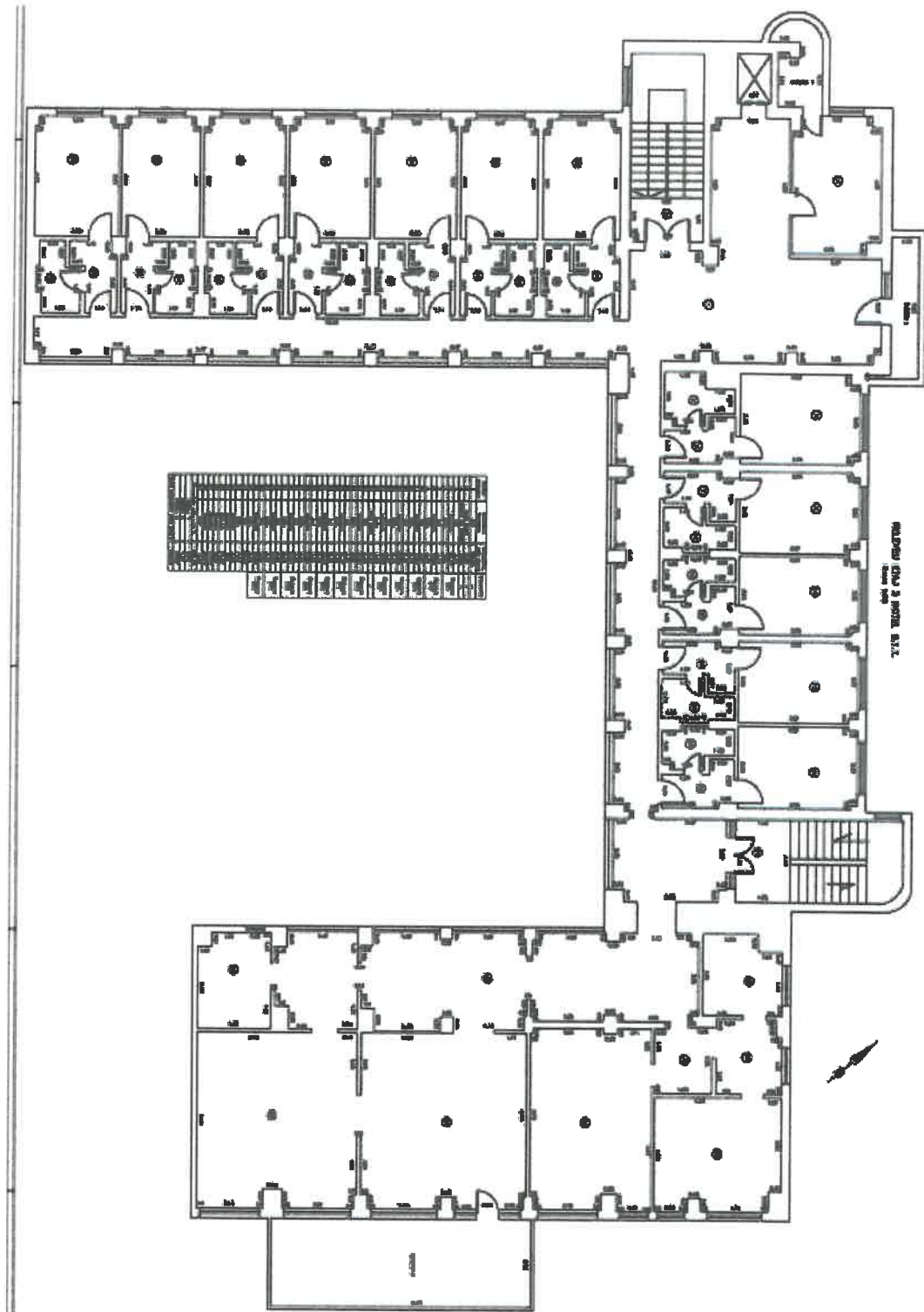




SCHEMĂ PLANUL ETAJULUI 1/11

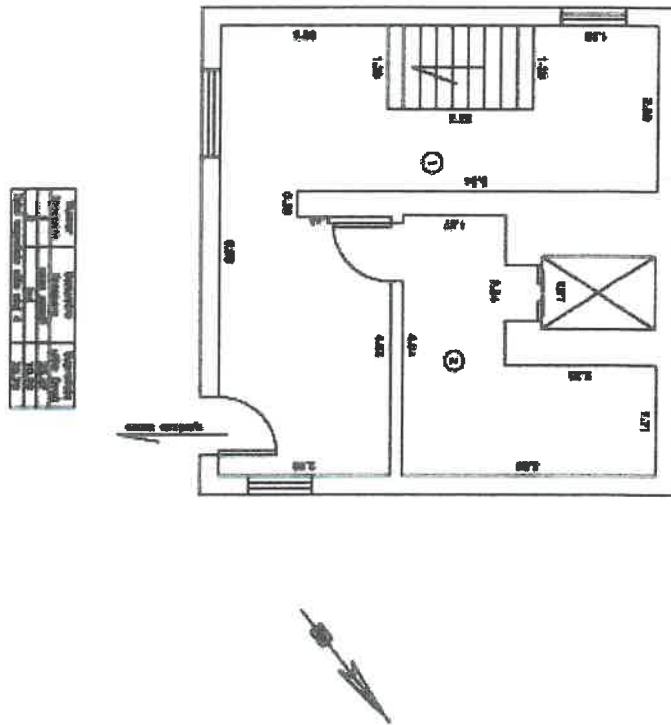








RELEVUL ETAJ 4 HOTEL B.T.T.
Scara 1:500





ROMANIA



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAILA
P-ta Independenței nr.1, Braila



Telefon: 0239.619700/249
Fax: 0239.619044
E-mail: achizitii publice@portal-braila.ro

DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA, CONTENCIOS
SERVICIUL ACHIZITII PUBLICE
Nr. 13646/17.07.2018
Dosar III G 4

INVITAȚIE DEPUNERE OFERTA DE PREȚ

privind achiziția directă având ca obiect

“Servicii de evaluare a imobilului situat în Braila, Calea Calarasilor nr. 52”

Consiliul Județean Braila intenționează să achiziționeze “Servicii de întocmire raport de evaluare în vederea închirierii imobilului, situat în municipiul Braila, Calea Calarasilor nr. 52 (parțial – Hotel și Restaurant Tineret), corpurile F, G și etajul superior al corpului D, pentru funcționarea unei structuri de primire turistică de minim 2* (hotel și restaurant)” și “Servicii de întocmire raport de evaluare în vederea închirierii imobilului, situat în municipiul Braila, Calea Calarasilor nr. 52 (parțial) – Sala de bowling și activități conexe pentru agrement”, la sediul din Piața Independenței, nr. 1 și în acest sens vă solicităm ofertele dumneavoastră de preț cu respectarea condițiilor din caietele de sarcini atașate prezentei.

“Servicii de întocmire raport de evaluare în vederea închirierii imobilului, situat în municipiul Braila, Calea Calarasilor nr. 52 (parțial – Hotel și Restaurant Tineret), corpurile F, G și etajul superior al corpului D, pentru funcționarea unei structuri de primire turistică de minim 2* (hotel și restaurant)”

Valoarea estimată: 10.000,00 lei fără TVA

- Documente solicitate:
- Propunerea tehnică;
 - Formular de ofertă financiară.

“Servicii de întocmire raport de evaluare în vederea închirierii imobilului, situat în municipiul Braila, Calea Calarasilor nr. 52 (parțial) – Sala de bowling și activități conexe pentru agrement”

Valoarea estimată: 3.000,00 lei fără TVA



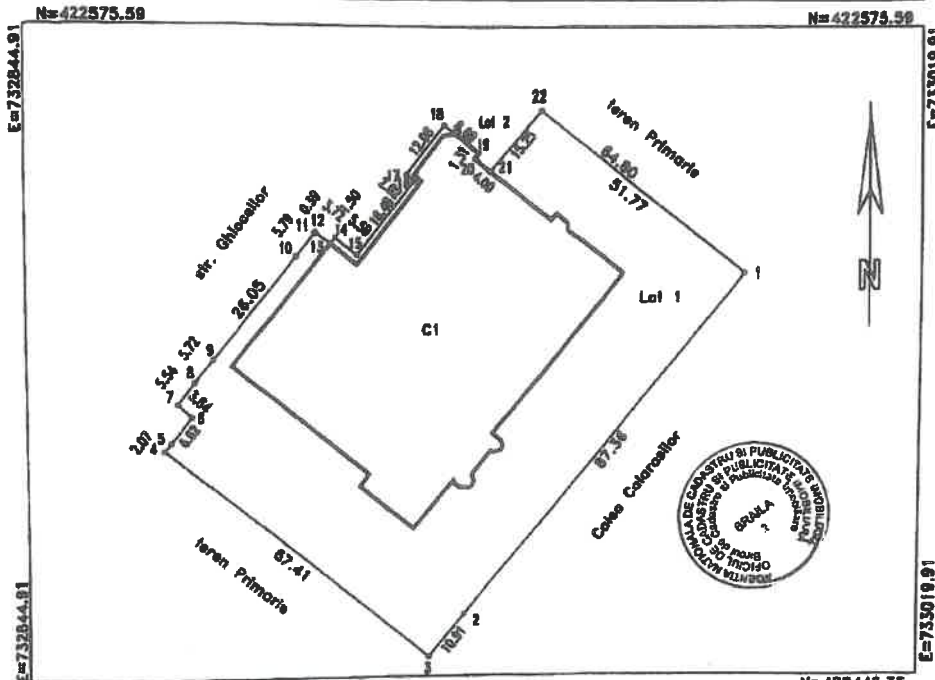
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

82197

Scara 1:1000

4758 / 30. IAN. 2013

Nr.cadastral Suprafata masurata(mp)	Adresa Imobilului
82197 6489	Mun. Braila, Calea Cetarasilor nr. 92 Lot 1
Cartea Funelara nr.	UAT
	BRAILA



N=422446.35 A. DATE REFERITOARE LA TEREN N=422446.35

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori(mp)	Valoarea de impozitare(lei)	Mențiuni
1	CC	6489	-	Imobil nelmprejmuit
TOTAL		6489	-	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cod construcție	Suprafata construita la sol(mp)	Valoarea de impozitare(lei)	Mențiuni
C1	2852	-	Hotel 811, Casa Tineretului și Biblioteca
TOTAL	2852	-	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 1970

Pct	E(m)	N(m)	Pct	E(m)	N(m)	Pct	E(m)	N(m)
1	732685.585	422526.813	16	732920.330	422545.600	22	732945.280	422559.262
2	732690.847	422458.728	17	732918.870	422547.090	Suprafata totala masurata: 6489 mp		
3	732923.983	422450.249	18	732928.474	422556.553	Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date cadastru		
4	732871.335	422482.355	19	732933.230	422561.090	Date: 21.01.2013		
5	732872.992	422484.003	20	732932.818	422549.990	Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date cadastru		
6	732878.701	422488.188	21	732935.902	422547.422	Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date cadastru		
7	732873.909	422501.718						
8	732877.242	422508.089						
9	732880.784	422510.555						
10	732889.920	422531.000						
11	732900.638	422535.518						
12	732900.790	422535.820						
13	732903.790	422533.580						
14	732904.690	422534.750						
15	732909.090	422531.290						

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date cadastru

Ștampilă circulară: MUNCĂ PUBLICĂ ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ, BRĂILA, ȘIȘINIA ANCP I R

Ștampilă rectangulară: SC INFOTOP SRL, BRĂILA, CLAUDIA

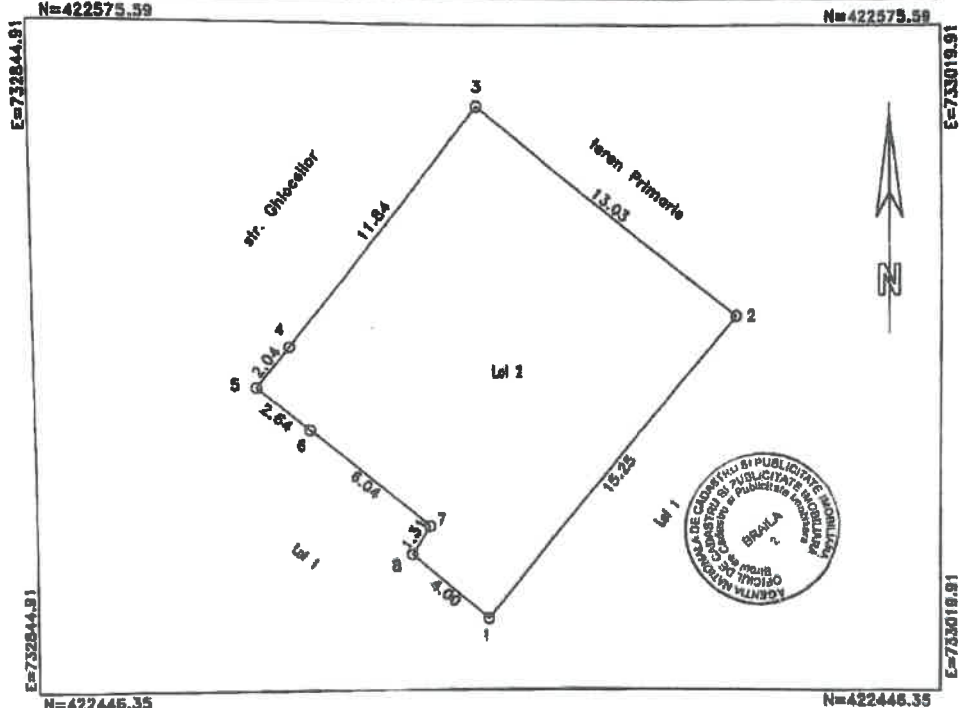


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

4758 / 30.IAN.2013

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa Imobilului
8498	185	Mun. Braila, Calea Calaretilor nr. 52 Col 2
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



A. DATE REFERIToare LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Valoare de Impozitare(lei)	Mentii
1	CC	185	--	Imprajmuire: 6-7-8-1 constructia intre celelalte puncte nelmpajmuiri
TOTAL		185	--	

B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCTII

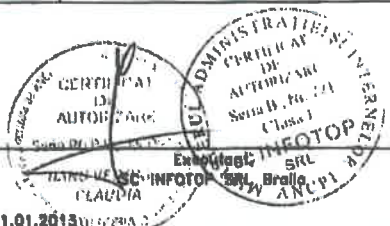
Cod constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de Impozitare(lei)	Mentii
--	--	--	--
TOTAL		--	--

INVENTAR DE COORDONATE

System de proiectie: STEREO 1970

Pct	E(m)	N(m)
1	732935.602	422547.447
2	732945.250	422559.262
3	732935.098	422567.429
4	732927.740	422558.150
5	732926.473	422556.593
6	732928.530	422554.890
7	732933.230	422551.060
8	732932.510	422548.990

Suprafata totala masurata=185mp



Data: 21.01.2013

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date cadastrale.



7.2. Localizare



**7.3. Date de piața analizate**

08.02.2020

Birouri - Birouri - Spații comerciale în Brașov - OLX.ro

Fara fotografii

Proprietar- închiriez sau vând spațiu comercial în suprafața de 60 mp
Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

419 €
Negociabil

Brașov 31 ian



Închiriez spațiu comercial Dorobanților
Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

419 €

Brașov 31 ian



Hala 600 - 1500 mp (construim după nevoie)
Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

1 500 €
Negociabil

Brașov 30 ian



Calea Gaști-Maternitate- Spațiu Comercial-suprafața 50 mp
Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

550 €

Brașov 30 ian



Inchiriere depozite Gaști
Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

3 €

Brașov 30 ian



Închiriere spațiu parter Brașov
Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

377 €

Brașov 30 ian



Închiriez spațiu Dorobanți
Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

105 €

Brașov 30 ian

https://www.olx.ro/immobiliare/birouri-spatii-comerciale/brașov/birouri?search%5Bfilter_crierea_alege%5D%5B0%5D=inchiriere

3/8



06.02.2020		Birouri - Birouri - Spatii comerciale in Braila - CLX.ro Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	105 €
		Braila 28 Ian	
		Spatiu Comercial Grivita Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	200 €
		Braila 28 Ian	
		Ciadire cu Aviz ISU—zona Bid Dorobanti prelungire Plantelor Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	2 000 €
		Braila 28 Ian	
		Oferim spre inchiriere spatii ptr price activitate economica Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	200 €
		Braila 28 Ian	
		Inchiriez spatiu comercial soseasa de centura cu parcare mare Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	1 000 €
		Braila 27 Ian	
		Spatiu comercial Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	12 €
		Braila 27 Ian	
Fara fotografii		Inchiriez atelier de tamplarie Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	670 € Negociabil
		Braila 27 Ian	
		Spatiu comercial Calarasilor Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	500 €
		Braila 27 Ian	

https://www.cb.ro/immobiliare/birouri-spatii-comerciale/braila/birouri/foresoft%2Bbiser_roum_11469%2B150-inchiriere

24



06.02.2020

Birouri - Birouri - Spatii comerciale in Braila - OLX.ro



Fara fotografii

**Închiriez spatiu
productie.servicii.depozitare in braila**
Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

3 €

Braila 27 Ian



Închiriez spatiu comercial
Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

200 €

Braila 27 Ian



**spatiu / hala + birouri inchiriez sau
vand**

1 000 €

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

https://www.olx.ro/immobiliare/birouri-spaii-comerciale/braila/birouri/7550071528168168_proun_plogo%6D%20%5D-inchiriere

6/6



08.02.2020

Birouri - Birouri - Spatii comerciale in Braila - OLX.ro

Anunturi

Am gasit 61 anunturi

**Închiriez spațiu comercial la parter ,
zonă centrală I****1 800 €**

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braila Azi 21:56

**Închiriez depozit Braila****2 €**

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braila Azi 17:58

**Calarasi- Primarie Cabinet medical
incinta Promedica****350 €**

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braila Azi 10:34

**Închiriez hala si teren****600 €**

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braila Ieri 14:23

**Sediu banca/asigurator/clinica
medicale/ sala de jocuri****1 €**

Negociabil

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braila Ieri 10:10

**Spatiu Birouri (Clasa A)****9 €**

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braila 4 feb

**Spatiu comercial ultracentral in Braila
proprietar****461 €**https://www.olx.ro/mobiliare/birouri-spaii-comerciale/in-braila/birouri/interior/5688648_paut_siege%5D%5B%5D-inchiriere

1/8



08.02.2020

Birouri - Birouri - Spatii comerciale în Braşo - OLX.ro



Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

Braşo 4 feb



inchiriez spatiu comercial,birouri,

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

5 €

Braşo 3 feb



Spatiu comercial

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

1 250 €

Negotabil

Braşo 3 feb



inchiriez spatiu amenajat şi utilat pentru

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

5 €

Negotabil

Braşo 3 feb



Spatiu comercial - Piata Rozu Negru,

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

500 €

Braşo 2 feb

Foto fotografii

inchiriez

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

73 €

Negotabil

Braşo 2 feb



Spatiu de birouri, Braşo

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

7 210 €

Braşo 31 ian



inchiriez sau vand spatiu

Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale

5 €

Negotabil

Braşo 31 ian

https://www.olx.ro/immobiliare/birouri-spaii-comerciale/braşo/birouri/72204714581148?anun_id=6214581148&id=inchiriere

2/8



7.4. Material foto







