

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 154
din 31.03.2020

Privind: Constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 48,25 mp indiviz din suprafața de 300,00 mp, situat în Brăila, str. Grădinarilor nr. 18A, NCP 92411, solicitanților **POPA ENACHE și POPA MARIOARA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea dlui Popa Enache și a dnei Popa Marioara, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 5895/26.02.2020;

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

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 101/30.03.2017, modificată prin H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și H.C.L.M. nr. 51/27.02.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 54/23.02.2017, anexa nr. 1.93, poz. 10;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 48,25 mp indiviz din suprafața de 300,00 mp, situat în Brăila, str. Grădinarilor nr. 18A, NCP 92411, solicitanților **POPA ENACHE și POPA MARIOARA**, teren pe care se află amplasate construcțiile C1 și C2, proprietatea acestora.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **1,9 lei/mp/an** și se actualizează anual cu rata leu/euro, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

RĂZVAN POPESCU



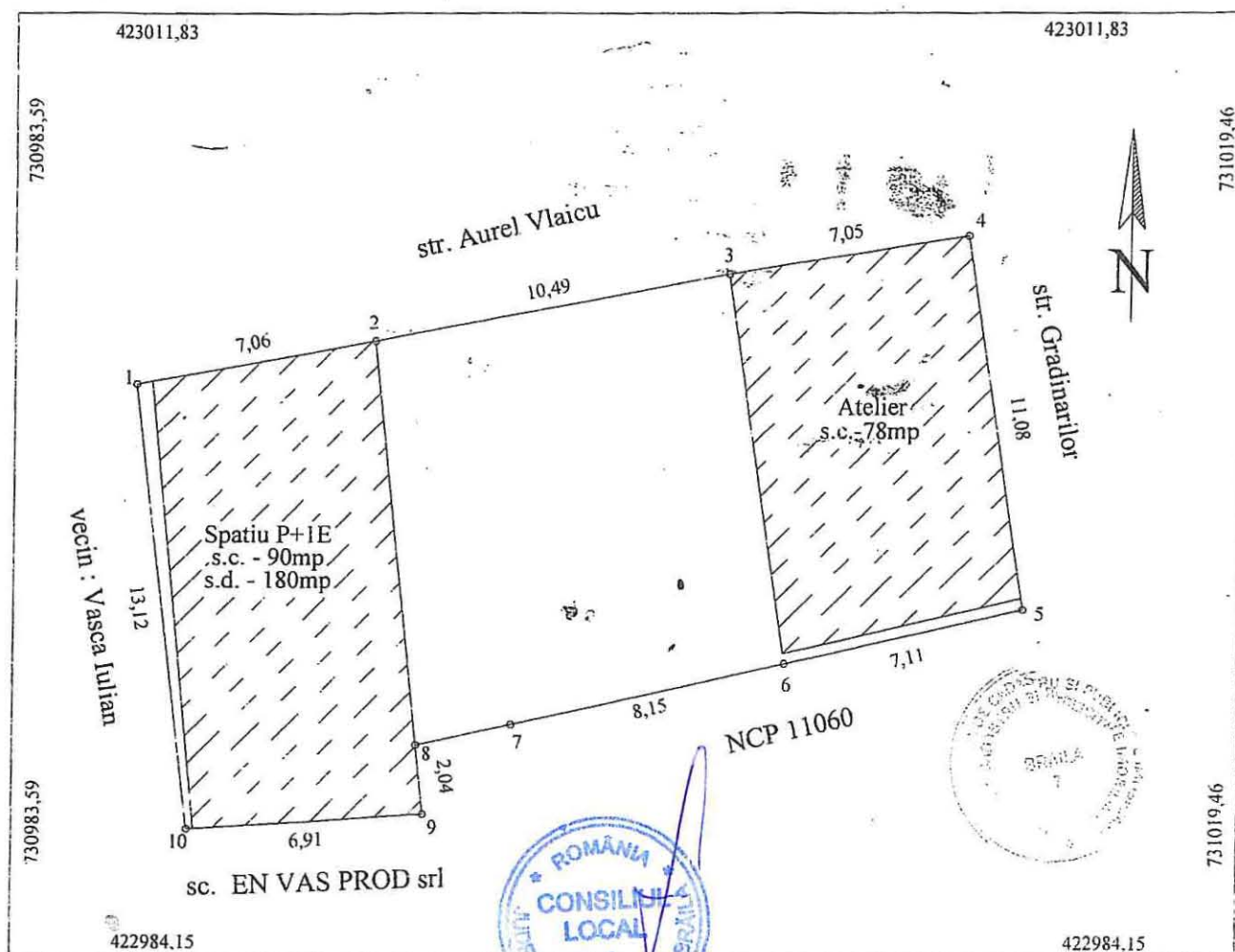
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

34

ANEXA NR. 1
LA HCM NR. 154/31.03.2020

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 60391 Data 05 JUN 2001



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentiuni
1	TDI	Cc	300	1-2, 3-4-5-6-7, 8-9-10 constructii, 7-8, 10-1 nemat. Nota: In incinta imob. se gasesc 2 constructii edificate in ani 1999, respectiv 2004, ce nu fac obiectul prezentei documentatii, ele urmand a fi inscrise in ulterior alipirii
TOTAL			300	
B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentiuni
Total				
Suprafata masurata = 300mp Suprafata conform act = 300mp				
Executant ing. MOCANU Magdalena Mariana Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si				
Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa				



ANDRONIU IULIAN-COSMIN
EXPERT EVALUATOR

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

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

*ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 154/31.03.2020*

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2003160/16.03.2020

Solicitant: POPA MARIOARA SI POPA ENACHE

Destinatar: MUNICIPIULUI BRĂILA

Evaluarea Imobiliară

terenului din Brăila, str. Gradinarilor
nr. 18A, CF 92411 (48,25 mp), jud.
Brăila

MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIU
PRIVAT

Data evaluării 10.03.2020

Data raportului 16.03.2020





Declarație de conformitate

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

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

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

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

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

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

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

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



Cuprins

Declarație de conformitate	2
1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII.....	5
2. CONSIDERATII GENERALE	6
2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării	6
2.2. Prezentarea echipei de evaluare	6
2.3. Beneficiar	6
2.4. Data estimării valorii	6
2.5. Inspecția proprietății	6
2.6. Ipoteze și condiții limitative.....	6
2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....	9
2.8. Declararea conformității cu SEV.....	9
2.9. Materialele și sursele de informații utilizate.....	10
2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....	10
2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți	12
3. PREZENTAREA DATELOR.....	13
3.1. Procedura de evaluare (Etapele parcurse).....	13
3.2. Identificarea imobilului.....	13
3.3. Descrierea zonei de amplasare.....	14
3.4. Descrierea amplasamentului.....	15
3.5. Descrierea construcției	15
3.6. Studiul pieței	15
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	37
4.1. Cea mai bună utilizare	37
4.2. Valoarea terenului.....	38
4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață	39
4.4. Calificarea evaluatorilor.....	40
4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)	41



5. CONCLUZII	42
5.1. Alegerea valorii finale	42
6. ANEXE.....	43
6.1. Definiții și termeni ai evaluării	43
6.2. Calculele evaluării.....	46
6.3. Informații de piață.....	49
6.4. Actele evaluării.....	52
6.5. Amplasament	58
6.6. Foto	59



1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din Brăila, str. Gradinarilor nr. 18A, CF 92411 (48,25 mp), jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Destinatarul lucrării: MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.

Data evaluării: 10.03.2020

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,8184 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

1600 lei echivalent a 340 euro (33,63 lei/mp echivalent a 6,98 euro/mp)

Suprafața este de 48,25 mp

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

92 lei echivalent a 19,1 euro (1,9 lei/mp echivalent a 0,39 euro/mp).

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

7,7 lei echivalent a 1,6 euro (0,16 lei/mp echivalent a 0,033 euro/mp).

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

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din Brăila, str. Gradinarilor nr. 18A, CF 92411 (48,25 mp), jud. Brăila, aflate în proprietatea MUNICIPIULUI BRĂILA - DOMENIUL PRIVAT.**

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

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

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

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

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

2.3. Beneficiar

POPA MARIOARA SI POPA ENACHE.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator(data evaluării) este 10.03.2020.

Data elaborării raportului este 16.03.2020.

2.5. Inspectia proprietății

Inspectia proprietatii s-a facut in data de **10.03.2020**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

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

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



Ipoteze:

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

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

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

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

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale utilajelor evaluate, se acceptă declarațiile proprietarului cu privire la starea de funcționare, la caracteristicile, la marca, la tipului și la dotările utilajelor prezentate. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru inexactitatea declarațiilor;

Se presupune că starea tehnică în care se află bunurile mobile evaluate este cea descrisă în raport și descrisă de proprietar.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații



suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil. Pentru evaluare, bunurile s-au considerat libere de sarcini, proprietarul urmând a prezenta finanțatorului documente justificative, conform cerințelor metodologice ale acestuia. În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii echipamentului supus evaluării și nu a fost omis în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

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

Mijlocul Fix subiect a fost regăsit ca fiind complet și funcțional la data inspecției, fiind evaluate în această stare. Mijlocul fix subiect au fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării /inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a echipamentului, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării.

În timpul efectuării identificării bunului supus evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestuia, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în baza datelor și informațiilor disponibile la data evaluării.

Condiții limitative:

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

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

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

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



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

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

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

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

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

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

Definiție conform **IVS – Cadrul general**.

2.8. Declararea conformității cu SEV

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

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



2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

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

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

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

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



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

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

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

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

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

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

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

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

➤ **Extras CF 92411 Brăila nr. cerere 86098/29.11.2018.**

Construcțiile sunt proprietatea lui POPA MARIOARA SI POPA ENACHE

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

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

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

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.



2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

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

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

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



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapale parcurse)

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

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

3.2. Identificarea imobilului

Imobilul se află Brăila, str. Grădinarilor nr. 18A, CF 92411 (48,25 mp), jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila - domeniul privat

Zona este **periferică**.

Teren indiviz cu suprafața de 48,25 mp din totalul de 300 mp în acte (298 mp real măsurat).

Inspecția s-a făcut în data de **10.03.2020**.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

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

Artere importante de circulaţie în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilităţi edilitare

- Reţea urbană de energie electrică
- Reţea urbană de apă
- Reţea urbană de gaze
- Reţea urbană de canalizare
- Reţea urbană de telefonie, cablu şi internet

Ambient civilizat.



Concluzie:

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

3.4. Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din teren indiviz cu suprafața de 48,25 mp din totalul de 300 mp în acte (298 mp real măsurat).

Pe teren există construcții.

Are formă poligonală.

Accesul se face din str. Aurel Vlaicu

Terenul este împrejmuit.

Utilități: are acces direct la utilități.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale

3.5. Descrierea construcției

Solicitantul este proprietarul corpului C1-(P+1E)- cu suprafața de 90 mp, corpului C2 - cu suprafața de 78 mp.

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

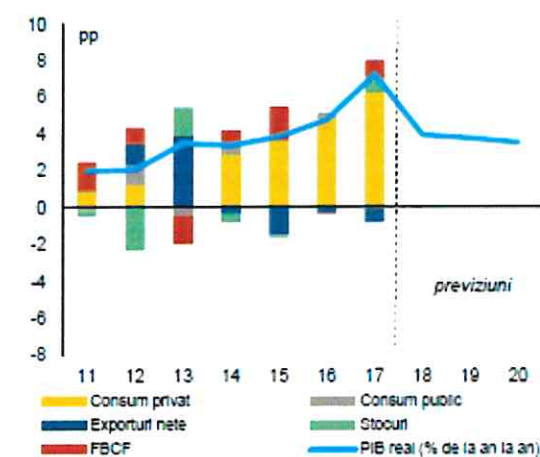
Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

Creșterea PIB-ului și creșterea potențială

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

Graficul 1.1: Creșterea PIB-ului și componentele cererii



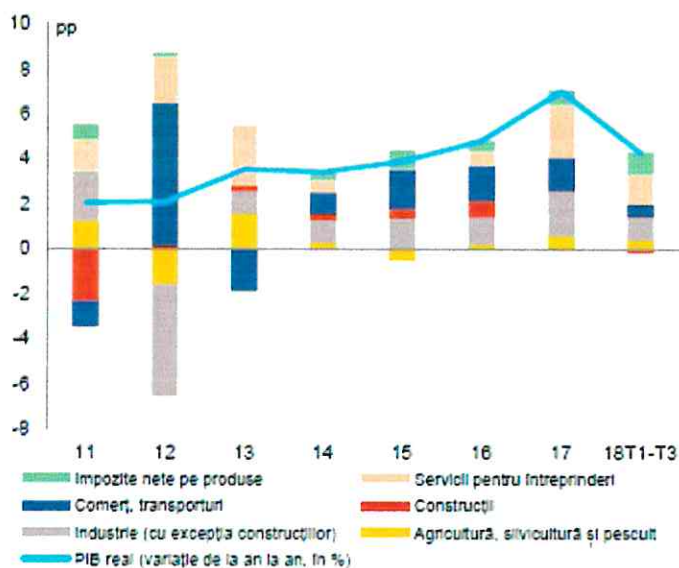
Sursa: Comisia Europeană

Se estimează că, pe termen mediu, creșterea va rămâne, în general, stabilă. Se preconizează că PIB-ul real se va situa în continuare sub 4 % în 2019 și în 2020

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

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

Graficul 1.2: Creșterea PIB-ului și componentele ofertei

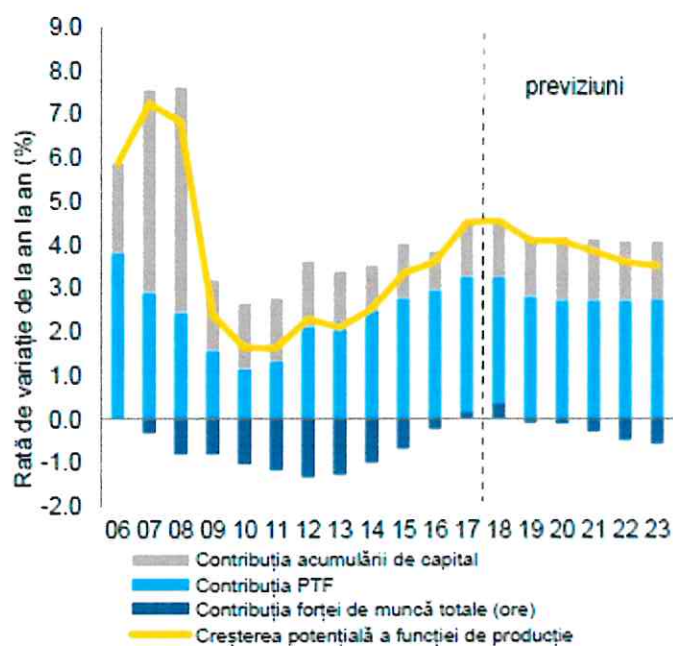


Sursa: Comisia Europeană

Creșterea potențială a fost generată, în principal, de productivitatea totală a factorilor. Creșterea potențială a PIB-ului s-a consolidat în ultimii ani, ajungând la 4,5 % în 2017. (Graficul 1.3). Se estimează că aceasta s-a menținut la un nivel ridicat în 2018, dar că va scădea treptat. Productivitatea totală a factorilor a fost principalul factor care a contribuit la creșterea potențială, în pofida unei ușoare scăderi în 2018. Forța de muncă a avut o contribuție modestă, dar pozitivă, în 2018, ca urmare a reducerii șomajului structural și a creșterii ratei de participare la forța de muncă. Cu

toate acestea, conform estimărilor, după 2018 productivitatea totală a factorilor va încetini, iar contribuția forței de muncă la creșterea potențială se va înrăutăți din cauza creșterii mai lente a populației în vârstă de muncă.

Graficul 1.3: Contribuția la creșterea potențială



Sursa: Comisia Europeană

Disparitățile regionale

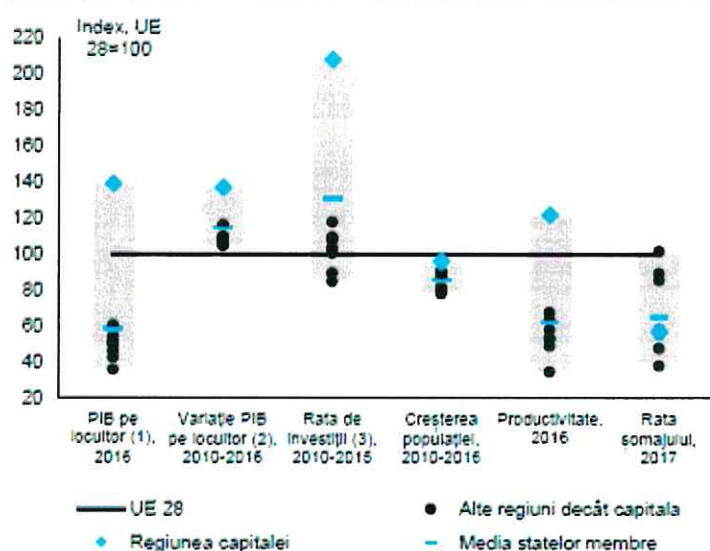
În ciuda convergenței către media UE, disparitățile între regiunile țării sunt în continuare semnificative. În România, PIB-ul pe cap de locuitor a crescut de la puțin peste 40 % la momentul aderării la UE, în 2007, la peste 60 % din media UE în 2017. Diferențele dintre regiuni sunt substanțiale. În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

Diferențele sunt resimțite și pe piața forței de muncă. În 2016, diferențele de la o regiune la alta în ceea ce privește productivitatea muncii au fost printre cele mai

ridicate din UE. Regiunea București-Ilfov a înregistrat cea mai mare productivitate (cu 22 % peste media UE), în timp ce în regiunea Nord-Est productivitatea se situa la doar o treime din media UE (graficul 1.4).

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

Graficul 1.4: Disparități între regiunile din România



Zonele gri reprezintă amplitudinea disparităților dintre regiuni.

(1) PIB pe cap de locuitor în SPC

(2) Diferența în puncte de indice

(3) Procentaj din PIB

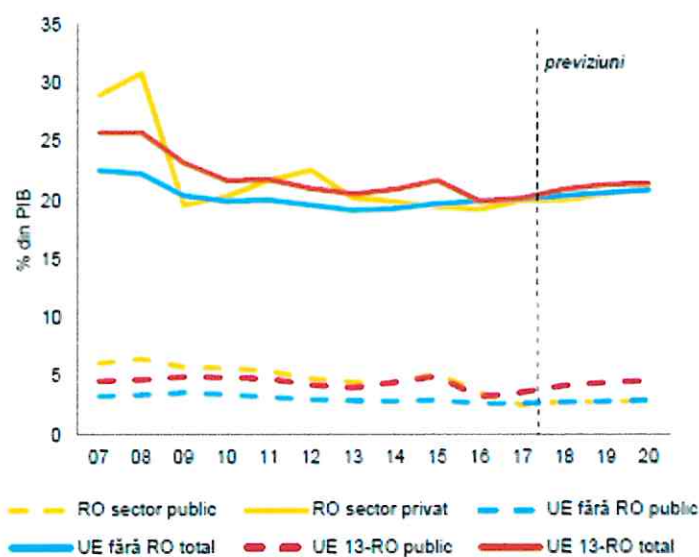
Sursa: Comisia Europeană

Investițiile

România se numără în continuare printre țările din UE care înregistrează cele mai mari rate de investiții. În 2017, investițiile totale au reprezentat 22,6 % din PIB, depășind media UE și a țărilor învecinate, de 20,1 % și, respectiv, 20,2 %. Se estimează că investițiile private, care au atins 20 % din PIB în 2017, au crescut într-o oarecare măsură, în ciuda preocupărilor legate de instabilitatea și de imprevizibilitatea fiscal-bugetară și legislativă. În schimb, investițiile publice rămân modeste, parțial ca urmare a recurgerii lente la proiectele din cadrul perioadei de finanțare a UE. În 2017, investițiile publice au scăzut la 2,6 % din PIB, cel mai redus nivel din perioada ulterioară

aderării la UE, fiind puțin peste media UE, dar inferior celui înregistrat în țările învecinate (graficul 1.5). Se estimează totuși că investițiile publice și-au revenit ușor în 2018 și că urmează să se redreseze treptat în anii următori.

Graficul 1.5: Formarea brută de capital fix



Sursa: Comisia Europeană

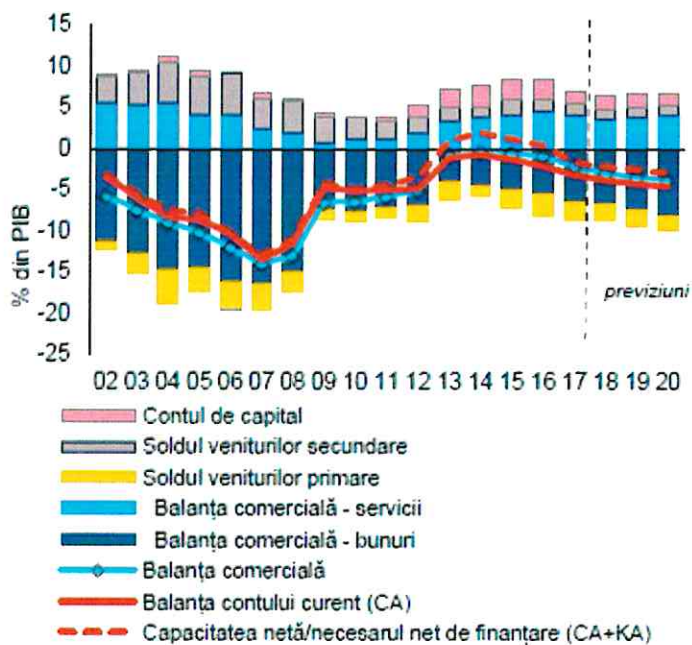
Investițiile ar putea fi afectate de o incertitudine din ce în ce mai mare. Nivelurile investițiilor ar putea fi influențate puternic de susceptibilitatea investițiilor private față de condițiile financiare mai dificile și de implementarea deficitară de către guvern a proiectelor incluse inițial în buget.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

Poziția externă

Deficitul de cont curent a continuat să se accentueze în 2018. Se estimează că deficitul s-a înrăutățit, ajungând la 4,3 % din PIB, în principal din cauza deteriorării balanței comerciale (graficul 1.6). Prin urmare, balanța contului curent se îndepărtează din ce în ce mai mult de elementele fundamentale ale economiei, care, pentru România, înseamnă un cont curent echilibrat. Estimările arată că, în 2018, cota de piață a exporturilor s-a menținut pe o traiectorie ușor ascendentă. Această evoluție se face simțită în capacitatea netă de finanțare/necesarul net de

finanțare, care s-a situat deja la un nivel negativ în 2017, când deficitul de cont curent a început să crească semnificativ, iar soldul contului de capital aproape s-a înjumătățit. În funcție de sector, necesarul net de finanțare provine în principal de la gospodăria și, într-o măsură mult mai mică, de la administrația publică. Societățile comerciale sunt creditori neți.

Graficul 1.6: Defalcarea contului curent și contul de capital



Sursa: Comisia Europeană

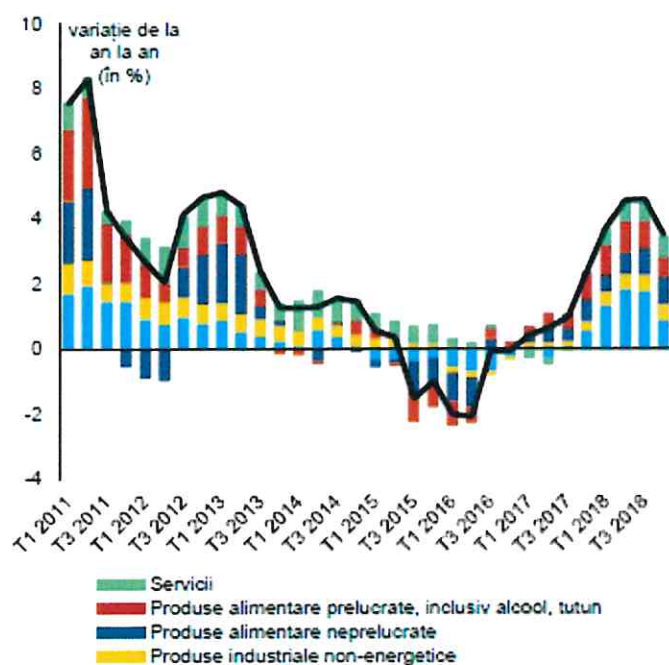
Poziția investițională internațională netă continuă să se amelioreze. Creșterea puternică a PIB-ului nominal a facilitat îmbunătățirea suplimentară a poziției investiționale internaționale nete până la un nivel estimat de -47,8 % din PIB în 2017 și de -44,8 % în trimestrul al treilea din 2018. Cu toate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

Inflația și politica monetară

În 2018, inflația a atins cea mai mare valoare din perioada de după criză. Inflația, astfel cum este măsurată de indicele armonizat al prețurilor de consum, a devenit pozitivă în 2017 și a continuat să crească pe parcursul anului 2018, ajungând la o medie anuală de 4,1 %. Aceasta se datorează atât unor factori interni, cât și unor factori externi. Pe plan intern, inflația s-a accelerat la începutul anului 2018, pe măsură ce s-a diminuat efectul reducerilor fiscale din ianuarie 2017. Tendința de creștere a fost accentuată și de majorările accizei la produsele energetice efectuate în toamna

anului 2017. Creșterea, pe plan internațional, a prețurilor la alimente și, într-o mai mare măsură, a prețurilor la energie, a stimulat și mai mult inflația totală (graficul 1.7). În 2018, România a înregistrat cea mai ridicată rată a inflației din UE, cu mult peste media zonei euro. Se estimează că inflația totală se va situa la o valoare moderată de 3,3 % în 2019 și, respectiv, de 3,1 % în 2020, ca urmare a reducerii cererii interne. Inflația de bază a rămas mai stabilă, atingând o valoare medie de 2,7 % pentru întregul an 2018.

Graficul 1.7: Contribuții la inflația totală



Sursa: Comisia Europeană

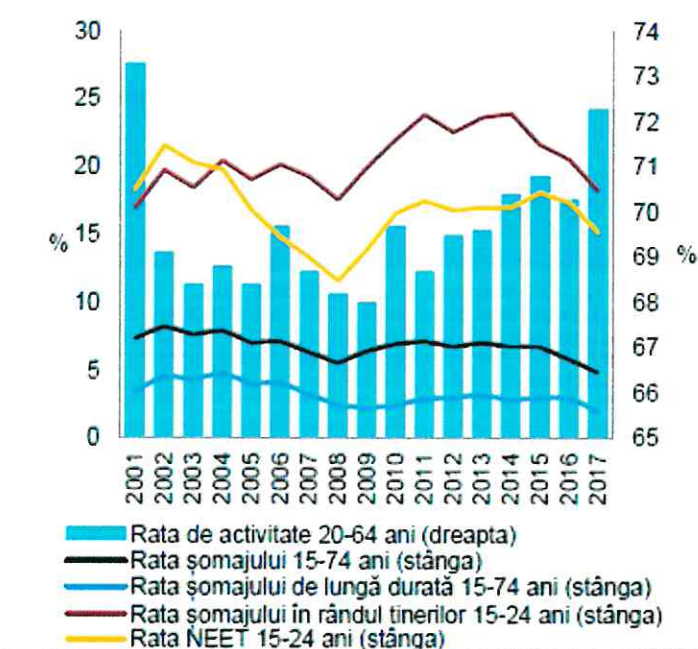
În 2018, Banca Națională a României și-a înăsprit politica monetară acomodativă. Pe fondul creșterii inflației, principala rată de politică monetară a fost majorată de trei ori cu un total de 0,75 puncte procentuale în primele luni ale anului 2018, ajungând la 2,5 %. Acestea au fost cele mai mari valori înregistrate în decursul a 10 ani. Cu toate acestea, începând cu luna mai 2018, Banca Națională a României a menținut ratele constante, anticipând reînscirerea ratei anuale a inflației, astfel cum este măsurată de indicele prețurilor de consum, în intervalul-țintă al băncii de 2,5 % ± 1 pp, ajungând la 3,3 % în decembrie 2018.

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

Piața forței de muncă, sărăcia și excluziunea socială

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

Graficul 1.8: Imagine de ansamblu asupra pieței forței de muncă



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

Sursa: Comisia Europeană

Salariile și costurile unitare ale muncii au continuat să crească într-un ritm rapid în 2018. Rata șomajului, care a scăzut la un nivel record, deficitele structurale de forță de muncă și politicile publice de majorare a salariilor din sectorul public și a salariului minim (6) forțează o corecție a pieței forței de muncă. În general, estimările arată că

salariile au crescut și mai mult în 2018, una dintre cauze fiind impactul pe care îl are modificarea în 2017 a structurii contribuțiilor sociale, care a transferat sarcina aproape în totalitate asupra angajaților. Prin urmare, costurile unitare ale muncii au crescut, în medie, cu 8,1 % în fiecare an începând cu 2016. Aceste evoluții implică riscul unei pierderi de competitivitate, întrucât schimbările în materie de productivitate nu mai pot compensa majorările salariale.

În ciuda deficitelor din ce în ce mai mari de forță de muncă, unele grupuri nu sunt pe deplin integrate pe piața muncii. Ratele de participare rămân deosebit de scăzute în rândul persoanelor cu un nivel scăzut de educație, precum și în rândul femeilor și al persoanelor cu handicap. Proporția tinerilor care nu sunt încadrați profesional și nu urmează niciun program educațional sau de formare, deși în scădere începând cu 2015, a rămas relativ ridicată în 2017, situându-se la 15,2 %. O mare parte a șomerilor de lungă durată fie rămân șomeri (73,2 %), fie devin persoane inactive (13,2 %). Măsurile active instituite pe piața forței de muncă nu abordează în mod suficient perfecționarea și furnizarea de servicii integrate.

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

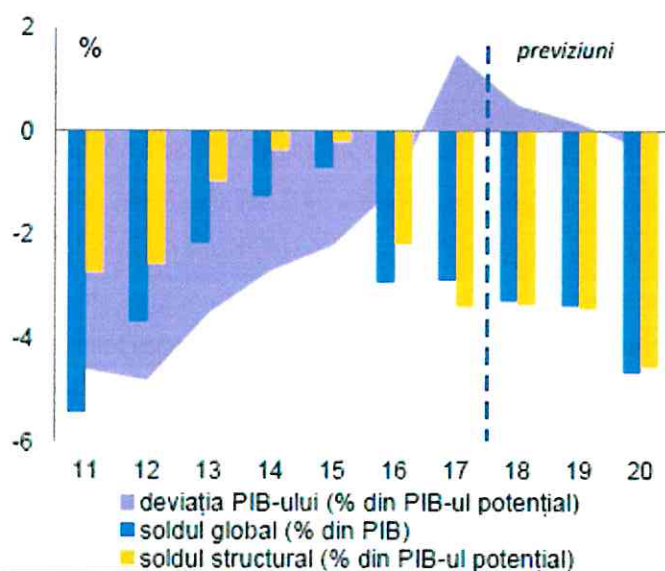
Finanțele publice

Se preconizează că deficitul public se va accentua, în principal din cauza creșterii cheltuielilor curente. În previziunile din toamna anului 2018, Comisia a estimat că deficitul global va crește de la 2,9 % din PIB în 2017 la 3,3 % din PIB în 2018, în special ca urmare a majorărilor salariale din sectorul public. Se preconizează că deficitul global va continua să crească ușor în 2019, atingând 3,4 %, iar apoi va ajunge brusc la 4,7 % în 2020 din cauza creșterii semnificative a pensiilor pentru limită de vârstă.

Punctul de pensie, adică principalul parametru utilizat pentru indexarea pensiilor, urmează să crească cu 15 % în septembrie 2019 și cu 40 % în septembrie 2020. Se estimează că până în 2019 deficitul structural (7) se va menține stabil, în linii mari, situându-se la aproximativ 3,3 %-3,4 % din PIB-ul potențial, urmând să crească la 4,5 % în 2020 (graficul 1.9).

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

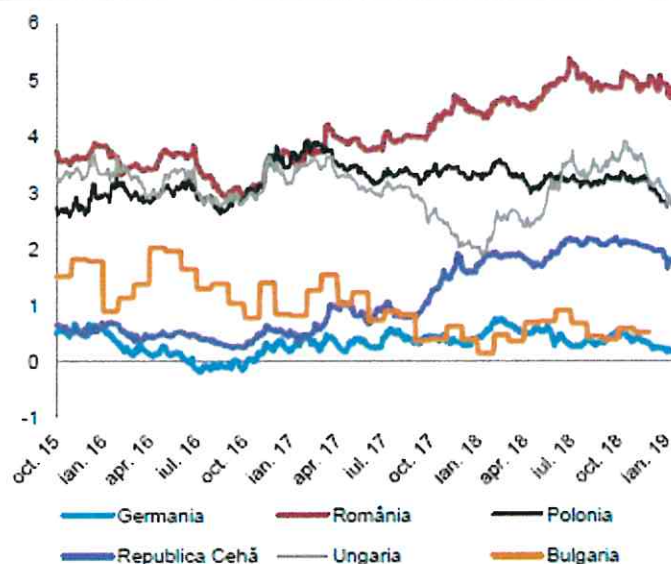
Graficul 1.9: Soldul bugetului general și deviația PIB-ului



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

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

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

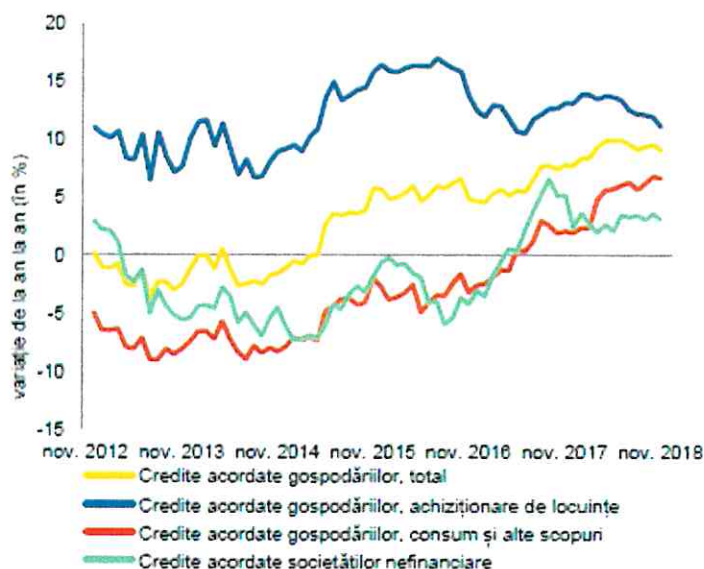


Sursa: Comisia Europeană

Sectorul financiar

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

Graficul 1.11: Credite acordate gospodăriilor și societăților nefinanciare



Sursa: Banca Națională a României

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

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

permis al comisioanelor de administrare. În plus, participanții care au cotizat cel puțin 5 ani au acum posibilitatea de a renunța la pilonul al doilea. Aceste modificări, care survin în urma reducerii din 2018 a ponderii contribuțiilor la cel de al doilea pilon al sistemului de pensii, slăbesc semnificativ acest pilon și au consecințe

negative pentru adecvarea viitoare a pensiilor, dezvoltarea pieței locale de capital și finanțarea pe termen lung a economiei.

Piața locuințelor

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

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

	2004-2007	2008-2012	2013-2015	2016	2017	2018	2019	2020	previziuni
PIB-ul real (variație de la an la an)	6.8	0.7	3.6	4.8	7.0	4.0	3.8	3.6	
Creșterea potențială (variație de la an la an)	5.7	2.9	2.7	3.6	4.5	4.6	4.1	4.1	
Consumul privat (variație de la an la an)	13.2	0.0	3.6	7.9	10.0	-	-	-	
Consumul public (variație de la an la an)	-2.4	1.2	0.1	2.2	2.6	-	-	-	
Formarea brută de capital fix (variație de la an la an)	23.2	-3.7	1.6	-0.2	3.5	-	-	-	
Exporturi de bunuri și servicii (variație de la an la an)	9.9	7.0	10.7	16.0	10.0	-	-	-	
Importuri de bunuri și servicii (variație de la an la an)	22.3	1.4	8.5	16.5	11.3	-	-	-	
Contribuția la creșterea PIB:									
Cererea internă (variație de la an la an)	14.4	-1.1	2.5	5.1	7.5	-	-	-	
Stocuri (variație de la an la an)	-1.4	0.0	0.3	0.0	0.2	-	-	-	
Exporturi nete (variație de la an la an)	-6.4	1.3	0.6	-0.3	-0.7	-	-	-	
Contribuția la creșterea potențială a PIB-ului:									
Totalul forței de muncă (ore) (variație de la an la an)	-0.4	-1.0	-1.0	-0.2	0.2	0.4	-0.1	-0.1	
Acumularea de capital (variație de la an la an)	2.1	2.2	1.1	0.9	1.3	1.3	1.4	1.5	
Productivitatea totală a factorilor (variație de la an la an)	3.9	1.7	2.5	3.0	3.1	2.9	2.8	2.7	
Deviația PIB-ului	6.2	-1.4	-2.8	-1.1	1.5	0.5	0.2	-0.3	
Rata șomajului	7.2	6.6	6.9	5.9	4.9	4.3	4.2	4.1	
Deflatorul PIB (variație de la an la an)	13.2	6.2	2.6	2.5	4.7	6.5	3.8	3.5	
Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC, variație de la an la an)	8.1	5.7	1.4	-1.1	1.1	4.1	3.3	3.1	
Remunerația nominală pe salariat (variație de la an la an)	15.8	7.9	4.3	15.0	12.3	13.0	6.7	6.7	
Productivitatea muncii (reală, pe persoană angajată, variație de la an la an)	7.4	2.3	4.1	6.0	4.0	-	-	-	
Costurile unitare ale muncii (ULC, întreaga economie, variație de la an la an)	7.8	5.5	0.2	8.5	8.0	9.3	2.5	3.0	
Costurile unitare reale ale muncii (variație de la an la an)	-4.8	-0.6	-2.3	5.9	3.1	2.7	-1.2	-0.5	
Rata reală efectivă de schimb (ULC, variație de la an la an)	9.5	-2.7	-0.5	6.7	6.3	6.8	-1.1	0.7	
Rata reală efectivă de schimb (IAPC, variație de la an la an)	8.5	-2.9	0.9	-1.2	-1.7	2.4	-0.4	0.8	
Rata de economisire a gospodăriilor (economii nete ca procentaj din venitul net disponibil)	-22.3	-5.4	-9.6	-8.1	-7.6	-	-	-	
Fluxul de credit privat, consolidat (% din PIB)	13.9	3.0	-1.2	0.6	1.7	-	-	-	
Datoria sectorului privat, consolidată (% din PIB)	43.3	70.6	62.7	55.6	51.0	-	-	-	
din care datorile gospodăriilor, consolidate (% din PIB)	11.9	21.4	18.2	16.7	16.2	-	-	-	
din care datorile societăților nefinanciare, consolidate (% din PIB)	31.5	49.3	44.4	38.9	34.8	-	-	-	
Datoria neperformantă brută (% din totalul instrumentelor de datorie și totalul creditelor și avansurilor) (2)	1.4	-	14.8	7.7	5.1	-	-	-	
Întreprinderi, capacitatea netă de finanțare (+) sau necesarul net de finanțare (-) (% din PIB)	-2.8	0.4	7.6	7.8	7.7	8.3	6.5	6.6	
Întreprinderi, excedentul brut de exploatare (% din PIB)	25.9	28.2	31.8	31.1	31.7	31.4	32.0	32.5	
Gospodării, capacitatea netă de finanțare (+) sau necesarul net de finanțare (-) (% din PIB)	-4.7	0.2	-4.3	-4.0	-6.4	-6.9	-5.3	-4.6	
Indicele deflatat al prețurilor proprietăților rezidențiale (variație de la an la an)	-	-	-1.4	5.2	3.3	-	-	-	
Investițiile rezidențiale (% din PIB)	2.0	2.9	2.5	2.6	4.2	-	-	-	
Balanța contului curent (% din PIB), balanța de plăți	-10.2	-6.2	-1.0	-2.1	-3.2	-4.3	-4.5	-4.7	
Balanța comercială (% din PIB), balanța de plăți	-11.3	-7.4	-0.6	-0.9	-2.1	-	-	-	
Condițiile schimburilor comerciale de bunuri și servicii (variație de la an la an)	4.3	1.0	1.8	-0.3	-1.5	0.6	-0.2	0.0	

Soldul contului de capital (% din PIB)	0.5	0.6	2.4	2.5	1.2			
Poziția investițională internă netă (% din PIB)	-37.2	-61.7	-58.2	-49.0	-47.8			
PIIN, exceptând instrumentele care nu prezintă risc de neplată (% din PIB) (1)	-5.0	-22.2	-16.5	-6.7	-5.8			
Datori din IIP, exceptând instrumentele care nu prezintă risc de neplată (% din PIB) (1)	35.8	57.7	50.7	40.0	37.4			
Rezultatele la export față de țările avansate (variație în % la 5 ani)	84.0	70.5	24.0	20.1	30.9			
Cota de piață a exporturilor, bunuri și servicii (variație de la an la an)			7.0	8.6	3.1			
Fluxurile nete ISD (% din PIB)	-7.1	-2.8	-1.9	-2.6	-2.4			
Soldul bugetului general (% din PIB)	-1.7	-6.1	-1.4	-2.9	-2.9	-3.3	-3.4	-4.7
Soldul bugetar structural (% din PIB)			-0.6	-2.2	-3.4	-3.3	-3.4	-4.6
Datoria publică guvernamentală brută (% din PIB)	14.6	27.0	38.2	37.3	35.1	35.1	35.9	38.2
Ponderele taxelor și a impozitelor în PIB (%) (3)	28.5	27.3	27.6	26.5	25.8	26.2	26.2	26.2
Cota de impozitare pentru o persoană necășătoră care câștigă salariul mediu (%)	27.2	28.5	25.6					
Cota de impozitare pentru o persoană necășătoră care câștigă 50 % din salariul mediu	22.7	25.5	22.9					

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

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

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

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

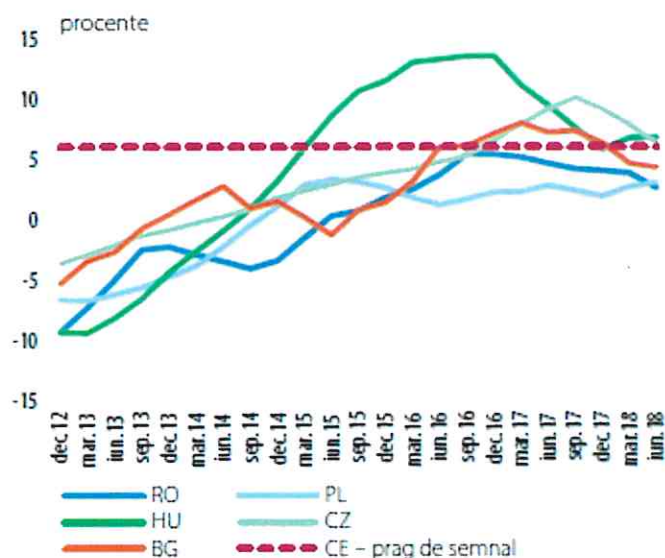
SURSA: <https://ec.europa.eu/info> - „Raportul de țară din 2019 privind România”

Sectorul imobiliar

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

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

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

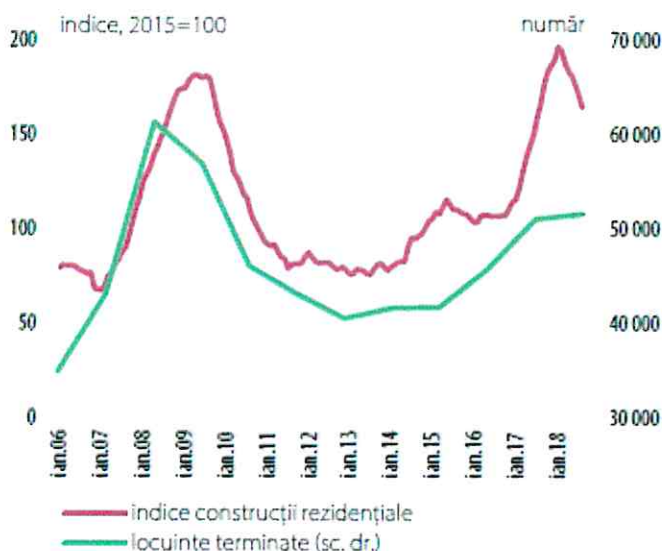
Grafic 2.25. Evoluția anuală reală a prețului imobilelor rezidențiale

Sursa: Eurostat, calcule BNR

Prețul proprietăților rezidențiale și-a continuat dinamica pozitivă în prima jumătate a anului 2018, însă cu un ritm de creștere considerabil diminuat la nivel național (2,7 la sută creștere medie anuală în termeni reali la iunie 2018, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Aceeași evoluție se remarcă și pentru București, creșterea susținută începută din anul 2015 temperându-se în prima jumătate a anului 2018 (3,4 la sută). Analiza la nivel de județ pune în evidență o eterogenitate importantă a dinamicii. În concordanță cu aceste constatări, instituțiile de credit⁶² au apreciat în T2 2018 că prețurile imobilelor rezidențiale au continuat tendința ascendentă și estimează ca această dinamică se va menține pe termen scurt, însă cu o intensitate mai redusă.

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

Grafic 2.26. Evoluția construcțiilor de tip rezidențial



Sursa: INS

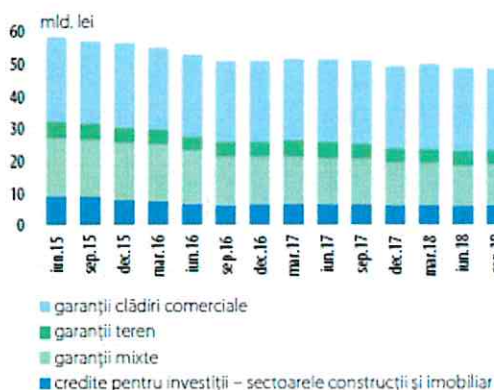
Perspectivile pentru piața imobiliară rezidențială în perioada următoare sunt de încetinire a ritmului de creștere a prețurilor, în contextul stabilizării pieței imobiliare. Din punct de vedere al cererii, se remarcă o temperare a entuziasmului cumpărătorilor ilustrată și prin perioada de timp mai îndelungată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

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

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

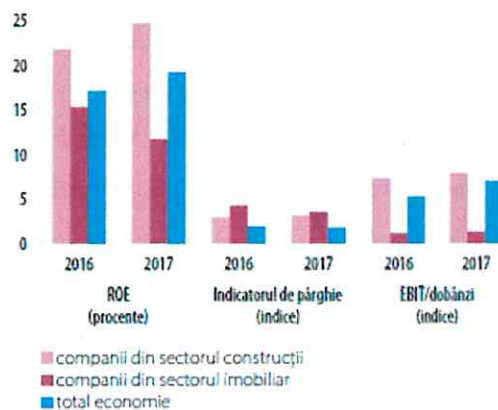
Expunerea totală a sectorului bancar față de piața imobiliară comercială a continuat să se ajusteze, situându-se la un nivel de 61,5 miliarde lei la septembrie 2018, comparativ cu 66 miliarde lei la sfârșitul aceleiași perioade a anului precedent.

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



Sursa: CRC, MFP, calcule BNR

Grafic 2.28. Indicatori financiari aferenți sectoarelor construcții și imobiliar



Sursa: MFP, calcule BNR

Expunerile directe, reprezentate de împrumuturile acordate firmelor din sectoarele construcții și imobiliar, cumulează 19 miliarde lei la septembrie 2018, având o pondere de 18 la sută în totalul portofoliului corporativ al băncilor (în ușoară scădere, de la 20 la sută în luna septembrie 2017). Deși riscurile la nivelul celor două sectoare s-au diminuat semnificativ în ultimii ani, evoluțiile merită o monitorizare atentă în contextul caracterului puternic prociclic demonstrat de acestea și al capacității mai reduse de a face față unor condiții adverse. Rata de neperformanță asociată împrumuturilor acordate sectorului construcții a continuat să se diminueze, însă aceasta se menține semnificativ peste media înregistrată de ansamblul companiilor nefinanciare (reducere de 7,4 puncte procentuale în termeni anuali, până la nivelul de 23,2 la sută în luna septembrie 2018). Sectorul imobiliar a cunoscut o îmbunătățire și mai accentuată a ratei NPL, de la 19,3 la sută la 7,8 la sută în intervalul septembrie 2017 – septembrie 2018, în contextul intensificării eforturilor instituțiilor de credit de curățare a bilanțurilor.

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

Sănătatea financiară a companiilor din sectoarele construcții și imobiliar

Sectoarele construcții și imobiliar au avut evoluții mixte din punct de vedere al performanțelor economico-financiare în anul 2017. La nivel construcțiilor, profitabilitatea a urmat o traiectorie ascendentă, în timp ce în domeniul imobiliar s-a remarcat o încetinire. Astfel, rentabilitatea capitalurilor în cazul constructorilor s-a situat peste media pe economie, ajungând la un nivel de 24,8 la sută în anul 2017 (față de 21,9 la sută în anul anterior), Grafic 2.28. În cazul sectorului imobiliar, deși ROE rămâne în teritoriu pozitiv, s-a înregistrat o diminuare a valorii acestui indicator (de la 15,4 la sută în anul 2016 la 11,8 la sută în anul 2017). Pe de altă parte, nivelul de îndatorare, în raport cu capitalurile, s-a majorat pe palierul firmelor din construcții, iar pe segmentul imobiliar acesta a continuat să se ajusteze. Pentru ambele sectoare, însă, gradul de îndatorare se menține peste pragul de semnal. Totodată, cele două categorii de firme sunt caracterizate de valori ridicate atât ale termenului de recuperare a creanțelor, cât și ale duratei de plată a furnizorilor, diferența dintre cele două sectoare fiind că la nivelul construcțiilor creanțele sunt încasate mai rapid decât sunt efectuate plățile către furnizori, în timp ce în domeniul imobiliar situația este inversă. În ceea ce privește lichiditatea, firmele din sectorul imobiliar sunt caracterizate de un nivel puternic subunitar al indicatorului (54,8 la sută la finalul anului 2017), semnalând o utilizare a datoriilor pe termen scurt pentru finanțarea proiectelor pe termen mediu și lung. Lichiditatea redusă, coroborată cu o valoare apropiată de 1 a raportului dintre EBIT și cheltuielile cu dobânzile, reprezintă o vulnerabilitate importantă, ce poate determina sincope în onorarea plăților scadente atât față de sectorul bancar, cât și față de ceilalți parteneri comerciali. Un alt element de risc este constituit de numărul important de companii cu capitaluri proprii negative (pondere de 34 la sută în sectorul construcțiilor, respectiv 41 la sută în cel imobiliar).

Evoluția pieței imobiliare comerciale

Similar evoluțiilor de pe segmentul rezidențial, și piața imobiliară comercială a cunoscut o încetinire în prima jumătate a anului 2018. Cu toate acestea, analizele indică faptul că piața imobiliară comercială din regiune prezintă în continuare un interes crescut pentru investitorii locali și internaționali, ca urmare a condițiilor macroeconomice favorabile, randamentelor atractive și potențialului pieței muncii, inclusiv din perspectiva costurilor reduse cu personalul. La nivelul Europei Centrale și de Est au fost efectuate investiții de circa 5,9 miliarde euro în prima jumătate a anului 2018, în creștere cu 6,3 la sută față de aceeași perioadă din anul 2017. O parte importantă a acestor tranzacții au fost realizate în Polonia (54 la sută), aceasta fiind

urmată de Cehia (18 la sută), Ungaria și Slovacia (fiecare cu câte 8 la sută). În România, au fost înregistrate 3 la sută din tranzacțiile din regiune, în valoare de 205 milioane euro (la jumătate însă din nivelul semestrului I 2017). În structură, majoritatea proiectelor de investiții au fost realizate în segmentul spațiilor de birouri (88 la sută), în timp ce domeniul spațiilor retail a reprezentat 12 la sută.

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

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

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

*) valori medii

**) valoare la 2012

Sursa: Colliers International, Jones Lang LaSalle

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

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

SURSE:



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

Colliers International – Romania Mid-Year Market Update 2018.

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

Jones Lang LaSalle – CEE Investment Market H1 2018

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

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

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

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere – oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendențe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte preturi unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **70 – 180 euro/mp** în funcție de zonă, suprafață și accesul la utilități).
- cotații chiria anuală: **2 – 4 euro/mp**.

Piața imobiliară este puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piața a cumpărătorului.



4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CMBU: rezidențială

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

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

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

Cea mai bună utilizare a construcției.

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

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

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

4.2. Valoarea terenului

Metoda comparațiilor directe.

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

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

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

Evaluarea imobilului este prezentată în Anexa nr. 1.

4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață

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

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

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

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

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2018-2019

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

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

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

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

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

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:



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

Pentru determinarea chiriei anuale utilizăm formula:

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

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

4.4. Calificarea evaluatorilor

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

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

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

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

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

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

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



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

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



5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin piață este:

1600 lei echivalent a 340 euro (33,63 lei/mp echivalent a 6,98 euro/mp)

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

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății **teren din Brăila, str. Grădinarilor nr. 18A, CF 92411 (48,25 mp), jud. Brăila, proprietatea Municipiului Brăila – domeniul privat**, este de:

1600 lei echivalent a 340 euro (33,63 lei/mp echivalent a 6,98 euro/mp)

Suprafața este de 48,25 mp

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

92 lei echivalent a 19,1 euro (1,9 lei/mp echivalent a 0,39 euro/mp).

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

7,7 lei echivalent a 1,6 euro (0,16 lei/mp echivalent a 0,033 euro/mp).

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

Data: 16.03.2020

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu

