



ANEXĂ LA HOT.C.J.  
Nr. 187/2020

# STUDIU DE OPORTUNITATE

NR. 2003308/30.03.2020

Solicitant      **CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA**

Destinatar     **CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA**

## ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII IMOBILULUI

Situat în Brăila, Șos. Buzăului nr. 2,  
Lot 2, CAD 94852, jud. Brăila.

pentru punerea în funcțiune a  
Centrului de Oncologie și  
Radioterapie – Spitalul  
Județean de Urgență Brăila.

Data întocmirii    30.03.2020

Data studiului    30.03.2020



## **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 părținitori 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 stimulente 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: 30.03.2020**

**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 concesiunii</i> .....	6
1.3. <i>Motivele care justifică realizarea concesiunii</i> .....	7
1.3.1. <i>Motive de ordin legislativ</i> .....	8
1.3.2. <i>Motive de ordin economico-financiar</i> .....	11
1.3.3. <i>Motive de ordin tehnic</i> .....	12
1.3.4. <i>Motive de ordin social</i> .....	14
1.3.5. <i>Motive de mediu</i> .....	14
2. <i>ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI</i> .....	16
2.1. <i>Declarația de conformitate</i> .....	16
2.2. <i>Studiul pieței</i> .....	17
2.3. <i>Metodologia folosită</i> .....	42
2.4. <i>Prezentarea concluziilor</i> .....	53
2.5. <i>Necesitatea realizării investițiilor</i> .....	54
2.6. <i>Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor</i> .....	54
3. <i>PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE</i> ... ..	55
3.1. <i>Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune</i> .....	55
3.2. <i>Justificarea alegerii procedurii</i> .....	55
4. <i>DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII</i> .....	56
5. <i>TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE</i> .....	57
6. <i>AVIZE NECESARE</i> .....	58
7. <i>Anexe</i> .....	59
7.1. <i>Datele de identificare ale imobilului</i> .....	60



7.2. Localizare.....	72
7.3. Date de piața analizate.....	74
7.4. Material foto.....	83



## 1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

### 1.1. 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.

Spitalul Județean de Urgență Brăila funcționează din anul 1981 având ca scop asigurarea asistentei medicale de urgență adulți și copii pentru cetățenii municipiului și județului Brăila, cât și pentru județele limitrofe.

Începând din anul 2002 au fost preluate două secții din cadrul Spitalului "Sf. Pantelimon" (actualul Spital de Psihiatrie), iar din anul 2003 Spitalul Județean a preluat în întregime Spitalul "Sf. Spiridon". În anul 2011 Spitalul de Obstetrică-Ginecologie s-a reorganizat în cadrul Spitalului Județean rezultând actuala structură a Spitalului Județean de Urgență Brăila:

- Pavilion A - Spitalul Județean de Urgență Brăila - sos. Buzăului, nr. 2
- Pavilion B - fostul Spital de Urgență "Sf. Spiridon" - str. Pietății, nr. 2
- Pavilion C - Secția Boli infecțioase - sos. Buzăului, nr. 2
- Pavilion D - fostul Spital de Obstetrică-Ginecologie - str. Independentei, nr.

251

Spitalul Județean de Urgență Brăila dispune de o secție de Oncologie localizată în corpul B, ce dispune de 50 paturi, aici efectuându-se tratamente de chimioterapie și alte tratamente corespunzătoare exclusiv specialității MEDICALE. Aceasta este prevăzută cu circuite funcționale corespunzătoare: zona de depozitare lenjerie, zona de depozitare deșeuri, anexe medicale.

Pentru o nouă locație în curtea corpului A, în care vor fi montate echipamente de DIAGNOSTIC IMAGISTIC (PET-CT, Gamma Camera) și de TRATAMENT PRIN IRADIERE cu fotoni și electroni (Radioterapia - Acceleratoare lineare) este necesară o zonă clar



delimitata, cu circuite separate, conform recomandărilor specialiștilor în medicina nucleară și CNCAN.

Mai mult, în cadrul spitalului se remarcă o lipsă a spațiilor dedicate poziționării de echipamente de radioterapie, ceea ce împiedică accesul la servicii medicale de înaltă calitate.

În aceste condiții înființarea unui „Centru de Oncologie și Radioterapie” este benefică atât pacienților care vor avea acces la tehnologie de ultimă generație, dar și cadrelor medicale, care își vor putea desfășura activitatea într-o nouă locație dedicată suplimentar diagnosticului și tratamentului oncologic.

## **1.2. Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii**

**Imobilul care face obiectul concesiunii este situat în Municipiul Brăila, Șos. Buzăului nr. 2, Lot 2, CAD 94852, jud. Brăila, pentru punerea în funcțiune a Centrului de Oncologie și Radioterapie – Spitalul Județean de Urgență Brăila și aparține domeniului public al județului și se află în administrarea Consiliului Județean Brăila.**

Proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. 92346/N/BRĂILA, având numărul cadastral 94852.

Terenul are suprafața de 1.458 mp, accesul se face din Șos. Națională Veche.

Construcția se caracterizează prin:

- regim de înălțime - Parter, suprafață construită - 1.126 mp;
- Structură de rezistență 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 și aluminiu cu geam termopan, acoperiș tip terasă circulabilă cu hidroizolație;
- Finisajele sunt nefinalizate se compun din: pereți tencuiți și gletuiți, compartimentări interioare (pereți și tavane) din structură metalică ușoară și închideri cu plăci de ghips-carton, pardoselile sunt din șapă din beton. .
- Are instalație electrică finalizată 70%, instalația sanitară finalizată 35%, încălzire centrală termică și instalație de ventilație finalizată 45%;
- Starea tehnică generală bună;
- Necesită lucrări de reamenajare la interior.

Imobilul se află în această stare de finalizare de cca 3 ani.



**Localizare:**

*Imobilul se află în incinta Spitalului Județean de Urgență Brăila - Corpul B - Spitalul Județean de Urgența Braila - sos. Buzăului, nr. 2.*

*Având în vedere starea actuală a clădirii, se dorește finalizarea lucrărilor de construcție, estimate la cca. 320.000 euro.*

**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 formă de corupție.*

*De aceea, utilizarea bunurilor domeniale 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 domeniale 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, Șos. Buzăului nr. 2, Lot 2, CAD 94852, jud. Brăila, aflat în domeniul public al județului Brăila are loc la inițiativa Consiliului Județean Brăila și este fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.*

*În lume, cancerul a devenit a doua cauză de mortalitate, după afecțiunile cardiovasculare. Jumătate de milion de români suferă de cancer. La fiecare 7 minute un român este diagnosticat și la fiecare 11 minute unul moare de cancer. Potrivit estimărilor Casei Naționale de Asigurări de Sănătate, și în România, cancerul reprezintă cea de-a doua cauză a mortalității după bolile de inimă (17% din totalul deceselor).*

*În România se înregistrează anual peste 60.000 de cazuri noi de cancer, iar rata de vindecare a cancerului la copii este de doar 60%, față de 90% în UE. La copiii între 4 și 15 ani, cancerul este prima cauză de deces. Incidența cancerului și mortalitatea cauzată de acesta se remarcă printr-o dinamică superioară față de media regională și globală. Aceasta se explică prin creșterea și îmbătrânirea populației, ca și prin prevalența crescută a unor factori de risc precum supraponderea, obezitatea, fumatul, consumul de alcool și hipertensiunea.*

### **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. a - hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a județului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes județean, în condițiile prezentului cod;*

*Prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările anterioare, privind proprietatea publică:*

*Art. 297, (1) - Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică (1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:*

- a) darea în administrare;*
- b) concesionarea;*
- c) închirierea;*
- d) darea în folosință gratuită.*

*Noul Cod Civil – legea 287/2009 - Titlul VI Proprietatea publică:*

➤ *Capitolul I Dispoziții generale*

- *Articolul 858 - Definiția dreptului de proprietate publică – Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-*





teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

- *Articolul 859 - Obiectul proprietății publice. Delimitarea de domeniul privat*

(1) *Constituie obiect exclusiv al proprietății publice bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite prin lege organică.*

(2) *Celelalte bunuri care aparțin statului ori unităților administrativ-teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public sau din domeniul privat al acestora, însă numai dacă au fost, la rândul lor, dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.*

- *Articolul 860 - Domeniul public național, județean și local*

(1) *Bunurile proprietate publică fac parte din domeniul public național, județean sau, după caz, local.*

(2) *Delimitarea dintre domeniul public național, județean și local se face în condițiile legii.*

(3) *Bunurile care formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale potrivit unei legi organice nu pot fi trecute din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale sau invers decât ca urmare a modificării legii organice. În celelalte cazuri, trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale și invers se face în condițiile legii.*

- *Articolul 861 - Caracterele dreptului de proprietate publică*

(1) *Bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.*

(2) *Proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândită de terți prin uzucapiune sau, după caz, prin posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile.*

(3) *În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate.*

- *Articolul 862- Limitele exercitării dreptului de proprietate publică*

(1) *Dreptul de proprietate publică este susceptibil de orice limite reglementate de lege sau de prezentul cod pentru dreptul de proprietate privată, în măsura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate.*

(2) *Incompatibilitatea se constată prin acordul dintre titularul proprietății publice și persoana interesată sau, în caz de divergență, pe cale judecătorească.*

(3) *În aceste cazuri, persoana interesată are dreptul la o justă și promptă despăgubire din partea titularului proprietății publice.*

- *Articolul 863 - Cazurile de dobândire a dreptului de proprietate publică*



*Dreptul de proprietate publică se dobândește:*

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;*
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;*
- c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;*
- d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;*
- e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;*
- f) prin alte moduri stabilite de lege.*

- *Articolul 864 - Stingerea dreptului de proprietate publică*

*Dreptul de proprietate publică se stinge dacă bunul a pierit ori a fost trecut în domeniul privat, dacă a încetat uzul sau interesul public, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege.*

- *Articolul 865 - Apărarea dreptului de proprietate publică*

*(1) Obligația apărării în justiție a proprietății publice revine titularului.*

*(2) Titularii drepturilor corespunzătoare proprietății publice sunt obligați:*

*a) să îl informeze pe proprietar cu privire la orice tulburare adusă dreptului de proprietate publică;*

*b) să îl introducă în proces pe titularul dreptului de proprietate publică, în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă.*

*(3) Dispozițiile art. 563 se aplică în mod corespunzător.*

➤ *Capitolul II Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice – Secțiunea a 3-a  
Dreptul de concesiune:*

- *Articolul 871 - Conținutul dreptului de concesiune*

*(1) Concesionarul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune.*

*(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică.*

*(3) Procedura de concesionare, precum și încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt supuse condițiilor prevăzute de lege.*

- *Articolul 872 - Exercițarea dreptului de concesiune*

*(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute,*



concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

(2) Fructele, precum și, în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele bunului concesionat revin concesionarului.

(3) În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.

- *Articolul 873 - Apărarea dreptului de concesiune*

(1) *Apărarea în justiție a dreptului de concesiune revine concesionarului.*

(2) *Dispozițiile art. 696 alin. (1) se aplică în mod corespunzător.*

### **1.3.2. Motive de ordin economico-financiar**

*Motivele de ordin economico-financiar care stau la baza concesiunii către un operator economic privat a Centrului de Oncologie și Radioterapie:*

- *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 sanitare 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;*
- *amenajarea și exploatarea infrastructurii sanitare pe cheltuiala concesionarului, fără a implica resurse financiare, umane și logistice din partea autorității 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 concesiune a imobilului se ia în calcul situația în care nu exista serviciu de radioterapie funcțional în județul Brăila, numărul de pacienți care ar avea nevoie de acest tip de servicii medicale este de peste 4.000 de pacienți/an, luând în calcul și pacienții din județele cu adresabilitate tradițională*



### 1.3.3. Motive de ordin tehnic

Concesionarea Centrului de Oncologie și Radioterapie către un operator economic privat este o soluție pentru preîntâmpinarea degradării clădirii și punerea sa în valoare.

Prin lucrările de construcție pe care le va face concesionarul pe propria cheltuială se previne deteriorarea construcției.

Conceptul arhitectural și construcția efectivă a centrului de Oncologie și Radioterapie nu permit separarea fluxurilor de circulație pentru categorii diferențiate de pacienți, motiv pentru care furnizarea tuturor serviciilor medicale enumerate anterior trebuie să se facă în regim integrat de către un singur operator. Acesta va trebui să facă dovada deținerii de resurse umane specifice (minim 1 centru cu minim 50 angajați) și a unei experiențe similare de minim 5 ani în operarea activă a tuturor acestor servicii, la nivelul de performanța solicitat de către concedent, pentru echipamentele mai sus amintite, în cel puțin 2 centre medicale din România.

In aceste condiții, secția de Oncologie Medicală a spitalului va rămâne în continuare de sine stătătoare, urmând a efectua tratamente exclusiv medicale, corespunzătoare specialității de oncologie medicală (tratamente medicale, chimioterapie) iar în imobilul supus concesionării (clădirea nouă), se pot monta doar aparatura de diagnostic imagistic (PET-CT, Gamma Camera) și de tratament prin iradiere (Radioterapie - Acceleratoare lineare).

Astfel, viitorul Centru poate asigura o gama variată de **servicii de diagnostic oncologic, radioterapie și medicina nucleară.**

Concesionarul va dota Centrul cu următoarele tipuri de echipamente:

- 2 sisteme de tip accelerator liniar de înaltă performanță (LINAC) pentru tehnici moderne de radioterapie externă de tip IMRT și SRS/SBRT, aplicabile și în tratamentul pediatric (inclusiv toate sistemele și accesoriile necesare realizării tratamentului de radioterapie)
- 1 sistem tip PET/CT care să asigure atât investigații de diagnostic și follow up PET/CT cât și achiziții CT în vederea simulării virtuale a planului de tratament pentru radioterapie
- 1 sistem de medicina nucleară tip Gamma camera care poate să asigure imagistica afecțiunilor tumorale precum și scintigrafii osoase.

Sistemele de tip LINAC sunt destinate radioterapiei externe pentru tratarea pacienților cu diferite forme de cancer. Aceste sisteme vor asigura realizarea de tratamente de radioterapie externă pentru toate regiunile anatomice și vor permite un tratament cât mai precis.



*Tratamentul prin radioterapie externa presupune utilizarea unui fascicul (sau a mai multor fascicule de radiații) modelat(e) pe forma regiunii tumorale ce urmează a fi tratat și direcționat atât către regiunea tumorală cât și către zona ce înconjoară această regiune astfel încât să permită distrugerea țesutului tumoral principal, precum și a celulelor canceroase din regiunea apropiată și evitarea sau iradiere minimă a țesuturilor sănătoase.*

*Efectul biologic al acesteia constă în distrugerea structurilor cromozomice, responsabile de diviziunea celulară, ceea ce antrenează moartea celulelor canceroase. Celulele sănătoase sunt și ele afectate, dar acestea au o capacitate de refacere mai mare.*

*Sistemul PET/CT permite atât imagistica de diagnostic care asigură informații anatomice de localizare și informații funcționale despre organul sau regiunea anatomică vizualizată, cât și achiziții CT pentru simularea virtuală a planului de tratament în radioterapie.*

*Examinarea PET presupune injectarea pacientului cu o substanță radio farmaceutică și scanarea acestuia pentru a evidenția diferite funcții importante ale organismului, precum fluxul sangvin, nivelul de oxigen, metabolismul glucidic, ceea ce permite medicilor să evalueze funcționarea organelor și țesuturilor organismului.*

*Examinarea CT presupune utilizarea razelor X, uneori inclusiv a unor substanțe de contrast pentru a produce multiple imagini ale diferitelor regiuni ale organismului pacientului examinat, imagini ce asigură informații anatomice structurale importante în diagnostic și permit în același timp utilizarea în vederea realizării planului de tratament în radioterapie. În plus combinația celor două examinări asigură imagini ce permit localizarea cât mai precisă a țesuturilor tumorale în organism.*

*Echipamentul de tip PET/CT este utilizat în oncologie în vederea detectării diferitelor forme de cancer, în determinarea răspândirii celulelor canceroase în organism, în evaluarea eficacității tratamentului oncologic, în determinarea recurenței cancerului sau în evaluarea anomaliilor cerebrale așa cum sunt tumorile.*

*Sistemul Gamma Camera este un echipament de medicina nucleară ce se rotește în jurul corpului pacientului, permițând în acest fel obținerea de imagini tridimensionale detaliate. Examinarea Gamma Camera presupune utilizarea unui radio traser ce este administrat pacientului fie prin injectare, fie prin înghițire, iar imaginile sunt obținute ca urmare a detectării semnalului emis de radio traser din regiunea anatomică evaluată a pacientului examinat. Astfel de sisteme se utilizează în oncologie în vederea stadializării unor forme de cancer prin determinarea prezentei celulelor canceroase sau a răspândirii acestora în diferite regiuni ale organismului, localizarea nodulilor limfatici sentinela înainte intervențiilor chirurgicale în cazul pacienților cu cancer de sân, de piele sau tumori ale țesuturilor moi, în planificarea tratamentului, în evaluarea răspunsului la tratamentul*





*oncologic, detectarea recurenței cancerului sau detectarea unor forme rare de cancer (spre ex. Tumori pancreatice sau tumori ale glandelor suprarenale)*

*Aceste echipamente vor asigura astfel accesul pacienților la tratamente cât mai performante.*

*Soluția de proiectare propusă acordă atenție necesității reducerii potențialilor factori de risc pe durata lucrărilor de construcție, folosirii și întreținerii clădirii finalizate și reducerea la minim a factorilor de risc în timpul exploatării spațiilor din cadrul centrului medical de oncologie propuse.*

*Toate elementele construcției, instalațiilor și finisajelor vor fi din toate punctele de vedere în conformitate cu standardele UE și normele românești din domeniul construcțiilor și exploatării spațiilor intra-spitalicești aplicabile fiind cele care au standardul cel mai ridicat.*

#### **1.3.4. Motive de ordin social**

*Punerea în funcțiune a Centrului de Oncologie și Radioterapie – Spitalul Județean de Urgență Brăila va duce la:*

- Creșterea capacității de diagnosticare timpurie a afecțiunilor oncologice;*
- Creșterea numărului de persoane vindecate;*
- Creșterea numărului de persoane care au acces la tehnologii moderne de tratare a afecțiunilor oncologice;*
- Creșterea numărului locurilor de muncă, atât cu caracter temporar pe parcursul lucrărilor de realizare a investiției cât și cu caracter permanent (circa 50 de locuri de muncă: medici, fizicieni, asistenți medicali, infirmiere, personal administrativ și de curățenie);*
- Dezvoltarea infrastructurii de interes public la nivel local.*
- Dezvoltarea economică a județului Brăila, prin dezvoltarea sectorului medical privat și a serviciilor medicale de specialitate;*
- Exploatarea în condiții de eficiență și asigurarea întreținerii imobilului;*

#### **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. Declararea conformității

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

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 - Tipuri de valori
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Pentru realizarea prezentului studiu de oportunitate s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 - Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2017, respectiv:
  - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
  - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
  - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
  - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
  - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
  - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
  - SEV 220 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
  - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
  - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
  - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
    - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;



- „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
- Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

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

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 concesionării, 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 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, designul 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.*

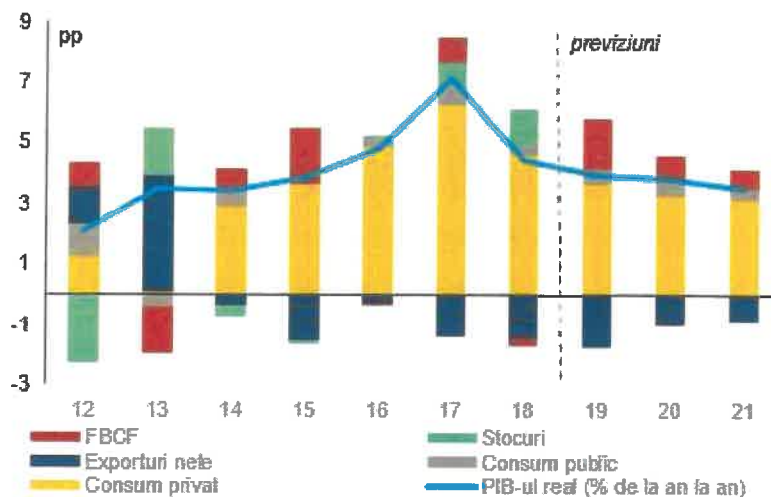
*Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.*

## **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



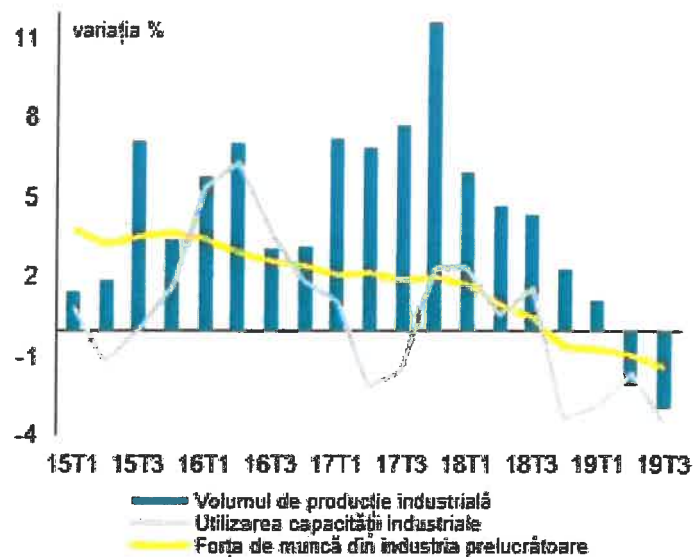
2019-2021: Previziunile din iarna anului 2020 privind creșterea PIB-ului real sau previziunile din toamna anului 2019

**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).

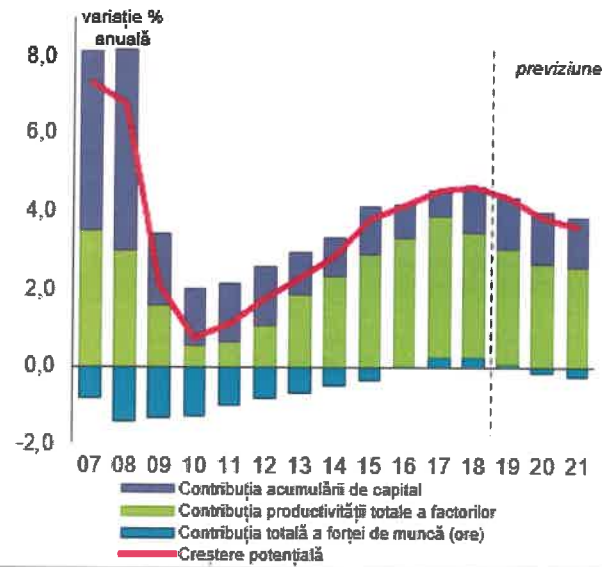
Graficul 1.2: Producția industrială



**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

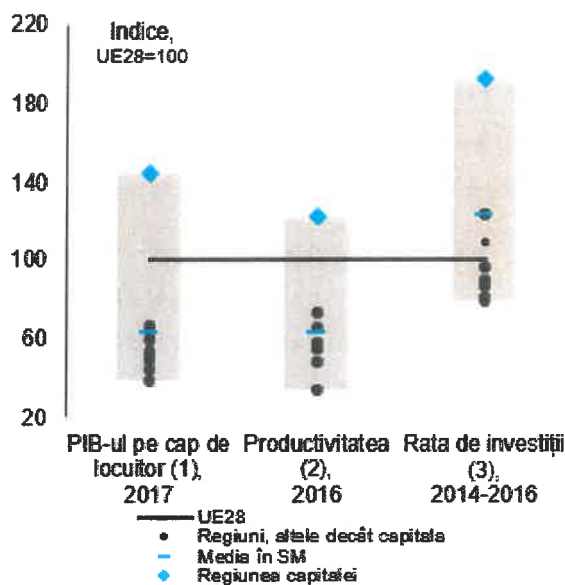
### Disparitățile regionale

**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 amplitudinea disparităților dintre regiuni.

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

(2) Valoarea adăugată brută per lucrător

(3) Procentul din PIB

**Sursa:** Comisia Europeană

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

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

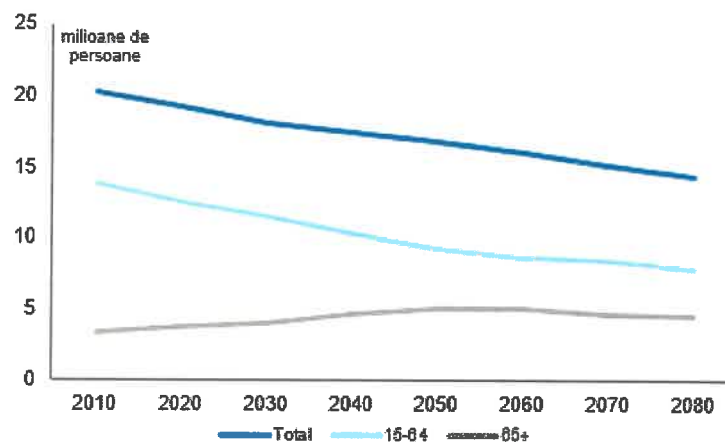


al salariilor și rate ridicate ale sărăciei, ceea ce are un impact negativ asupra coeziunii sociale.

### Demografia

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

Graficul 1.5: Schimbările demografice în România



Sursa: Comisia Europeană

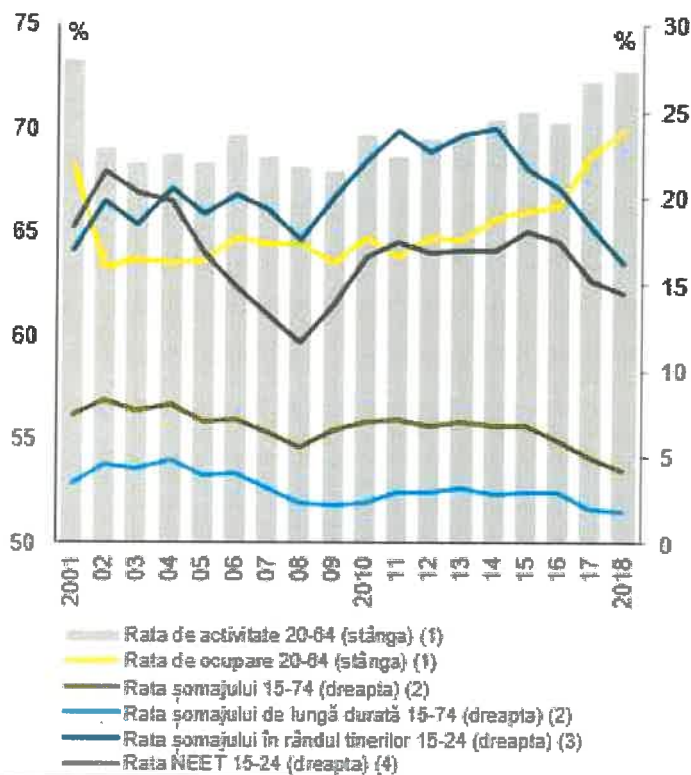
### Piața forței de muncă, sărăcia și excluziunea socială

**Pe fondul evoluțiilor economice pozitive, se înregistrează în continuare un deficit de lucrători pe piața forței de muncă.** Rata de ocupare a forței de muncă a cunoscut o creștere generală din 2017 până în prezent, crescând cu 0,2 % în 2018 (graficul 1.6) și atingând un procent record de 70,8 % în T3-2019. Se preconizează că această tendință va



continua, ocuparea forței de muncă urmând să crească și mai mult în 2019 și 2020. Rata șomajului a scăzut la 3,9 % în 2019, cel mai scăzut nivel din 1997 până în prezent.

**În ciuda rezultatelor globale pozitive de pe piața forței de muncă, persistă o serie de probleme.** România are una dintre cele mai scăzute rate de participare la forța de muncă din UE, iar populația sa în vârstă de muncă a scăzut constant din 2008, în timp ce deficitul de forță de muncă și de forță de muncă calificată a crescut. În același timp, procentul tinerilor care nu sunt încadrați profesional și nici nu urmează niciun program educațional sau de formare (NEET), care era de 14,5 % în 2018, este unul dintre cele mai ridicate din UE. Rata de activitate (în rândul persoanelor cu vârste între 15 și 64 de ani) este în continuare printre cele mai scăzute din UE, în special în rândul femeilor (58,7 % în T3-2019, comparativ cu 77,9 % în rândul bărbaților) și al persoanelor cu un nivel scăzut de instruire (43,8 % în T3-2019, față de 88,8 % în rândul celor cu un nivel ridicat de instruire). Măsurile active pe piața muncii nu sunt pe deplin 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**

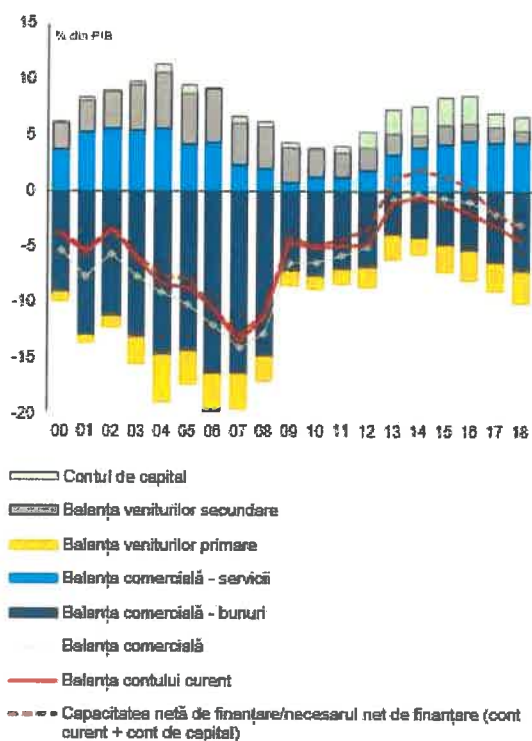
**După rezultatele modeste înregistrate în 2018, volumul investițiilor totale și-a revenit în 2019, crescând cu peste 18 % în primele trei trimestre ale anului.** În 2018, investițiile totale au reprezentat 21,0 % din PIB, depășind media UE, de 20,3 %, și a țărilor învecinate, de 20,9 %. Investițiile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

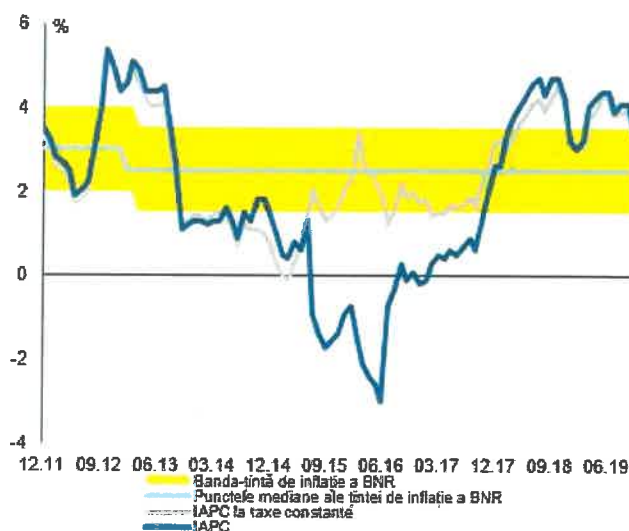


atenuat parțial, dar nu a contrabalansat întrutotul împrumuturile nete ale țării. Îmbunătățirea anterioară a fost determinată de o reducere semnificativă a altor investiții (împrumuturi, numerar și depozite, credite comerciale). În ultimul timp, investițiile de portofoliu au crescut, în timp ce activele 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 % ± 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.

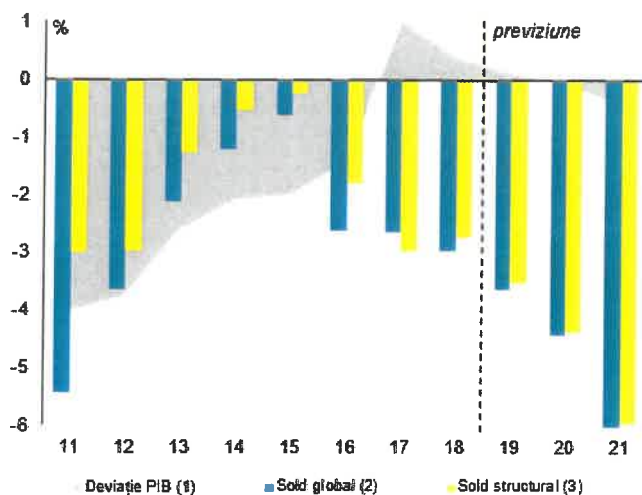
(2) Țintele de inflație exprimate ca variație anuală a IPC și stabilite ca valori mediane într-o bandă-țintă de +/- 1 punct procentual.

**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

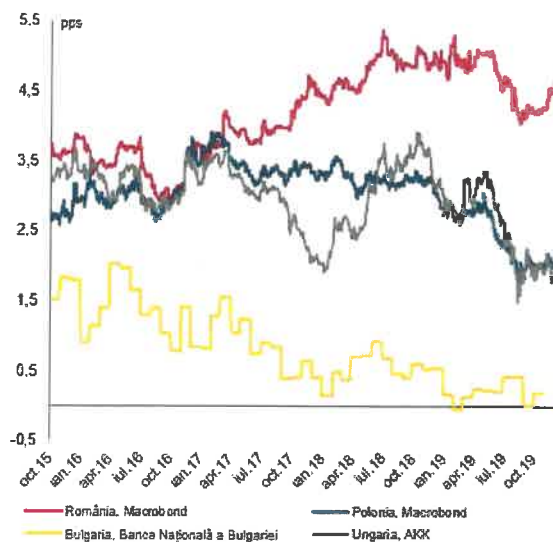
(2) % din PIB

(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

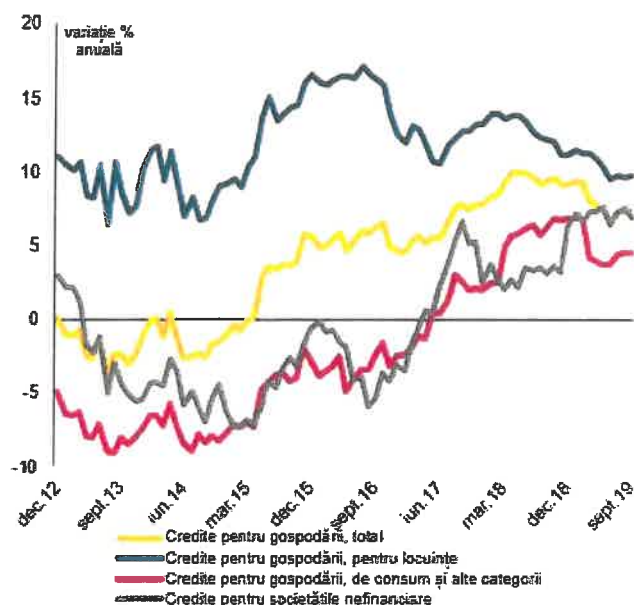
### Sectorul financiar

**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)	-8,4	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
Deflatoarea 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
Remunerarea 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 datorii 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	-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 (% din PIB)	-5,0	-22,2	-13,6	-5,5	-3,9	.	.	.
Datoriile PII fără instrumentele care nu prezintă risc de neplată (% din PIB)	36,1	57,7	47,7	37,4	34,1	.	.	.
Rezultatele la export vs. țările avansate (variație % în cursul a 5 ani)	84,0	69,7	24,1	34,5	21,6	.	.	.
Cota de piață a exporturilor, bunuri și servicii (variație anuală)	13,9	2,3	7,7	3,0	4,0	2,5	0,5	0,0
Fluxuri de ISD nete (% din PIB)	.	-2,8	.	-2,6	-2,4	.	.	.
Soldul bugetului general (% din PIB)	-1,7	-6,1	-1,6	-2,6	-3,0	-3,6	-4,4	-6,1
Soldul structural (% din PIB)	.	.	-1,0	-3,0	-2,7	-3,5	-4,4	-5,9
Datoria publică brută (% din PIB)	14,8	26,9	38,0	35,1	35,0	35,5	37,2	40,6
Ponderele impozitelor în PIB (%) (3)	28,8	27,3	27,3	25,8	27,1	27,3	27,5	27,6
Cota de impozitare pentru o persoană care câștigă 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 portofoliu.

(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”

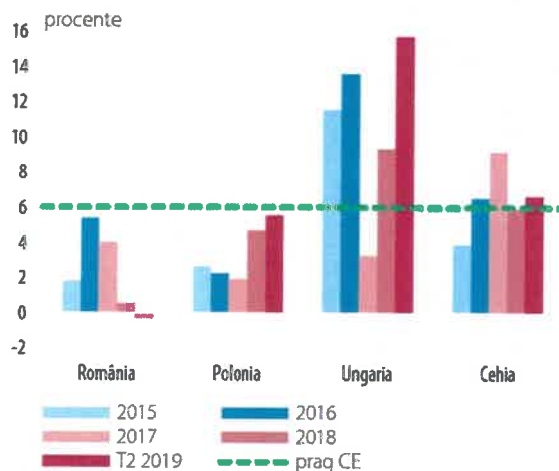


## Sectorul imobiliar

### 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.

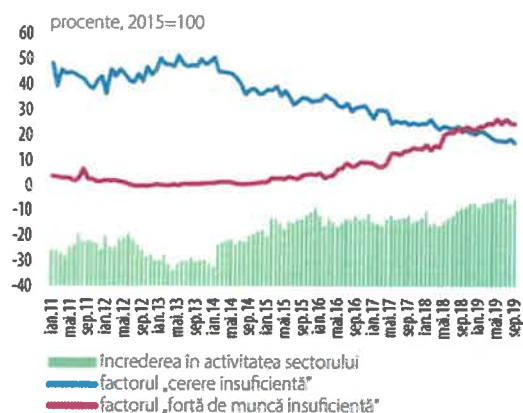


*Analiza factorilor de cerere pentru piața imobiliară rezidențială indică de asemenea o temperare a activității. Intenția de achiziție a unei locuințe a crescut într-un ritm mai redus comparativ cu perioada anterioară (3,7 la sută în intervalul iulie 2018 - iunie 2019, de la 5,1 la sută în anul anterior), 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.*

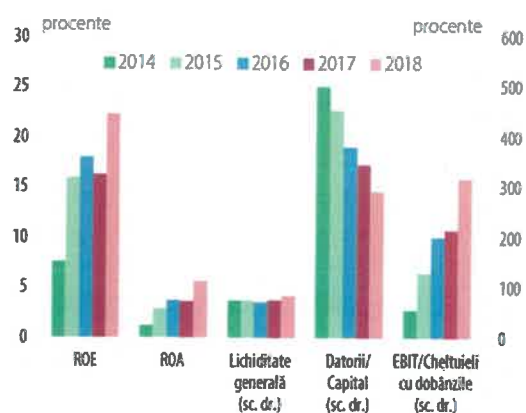
*Pe piața imobiliară comercială, evoluțiile înregistrate în primele trei luni ale anului 2019 au fost mixte. Astfel, chiriiile pentru toate tipurile de imobile (spații comerciale, de birouri, respectiv spații industriale) și ratele de neocupare pentru spațiile industriale s-au menținut relativ constante, 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 2017/2018. 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.

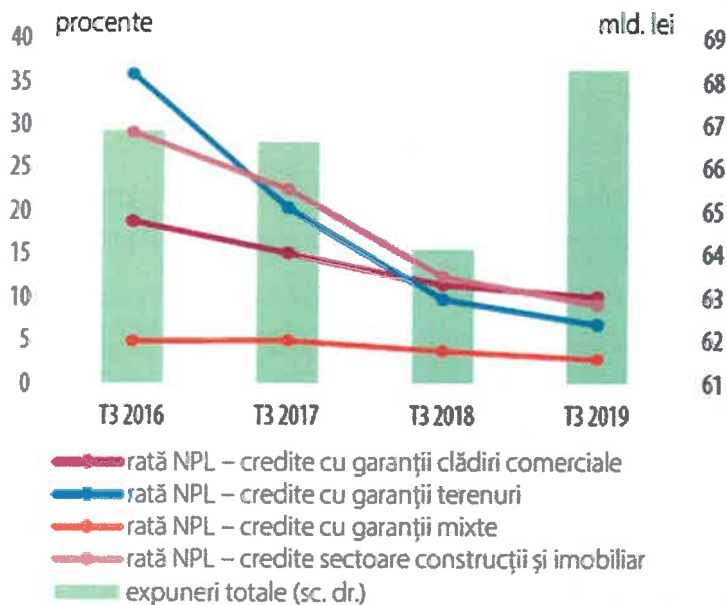
Gradul de acoperire a împrumuturilor prin garanții (loan-to-value - LTV) pentru creditele ipotecare standard nou-acordate sectorului populației este de 80 la sută, rămânând constant față de trimestrele anterioare. Păstrarea acestui indicator la un grad prudențial este importantă atât pentru a preveni 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 chiriilor, poate influența negativ capacitatea de rambursare a datorilor 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 mediane** de tip comercial-rezidențial, zona este populată având un grad de construire peste 50%.

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

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare - în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor,





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

- **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 prețului de vânzare este cuprins între **50 - 125 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).
- cotații oferte chirie de piața **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. Piața 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 comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1.458,00	512	256	256
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		124,0	78,1	130,9
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-18,60	-11,72	-19,63
<b>Pret ajustat pentru negociere</b>		<b>105,42</b>	<b>66,41</b>	<b>111,23</b>

Marja de negociere se corelează funcție de prețul solicitat; prin aceasta marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Exemplu - la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -15%, pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.

Drepturi de proprietate	Cu restricții	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)	urbanistice	-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-43,41	-27,34	-45,80
Pret corectat		62,01	39,06	65,43

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline, iar în acest caz corecțiile sunt generale de -35% pentru restricții urbanistice.



<b>Condiții de finanțare</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>	<b>La piață</b>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EURO)		62,01	39,06	65,43

Condițiile de finanțare se referă la faptul că o anumită proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde în rate cu o dobândă sub dobânda pieței). În acest caz aceste corecții sunt nule.

<b>Condiții vânzare</b>	<b>Independent</b>	<b>Indep.</b>	<b>Indep.</b>	<b>Indep.</b>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		62,01	39,06	65,43

Condițiile de vânzare reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului. În cazul nostru există condiții similare de tranzacționare. Nu sunt necesare corecții.

<b>Condiții de piață</b>	<b>&lt; 3 luni</b>	<b>&lt; 3 luni</b>	<b>&lt; 3 luni</b>
Valoarea corectiei (%)	-3%	-3%	-3%
Valoarea corectiei (Euro/mp)	-1,86	-1,17	-1,96
Preț corectat (EURO)	60,15	37,89	63,47

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz aceste corecții sunt de -3%, datorită condițiilor economice actuale.

<b>Localizare</b>	<b>Buzăului-Radu Negru</b>	<b>Radu Negru</b>	<b>Radu Negru</b>	<b>Radu Negru</b>
Valoarea corectiei (%)		5%	10%	5%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		3,01	3,79	3,17
Pret corectat		63,16	41,80	66,74

Depind de localizarea amplasamentelor. Corecție de 5% pentru C1 și C3 și de 10% pt C2 (corecții estimate cf. pieței imobiliare locale).

<b>Acces</b>	<b>drum interior</b>	<b>direct</b>	<b>direct</b>	<b>direct</b>
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-9,47	-6,27	-10,01
Pret corectat		53,69	35,53	56,73

Pentru acces corecție generală de -30% (corecții estimate cf. pieței imobiliare locale).

<b>Destinația (utilizarea terenului)</b>	<b>adm</b>	<b>rezidentia</b>	<b>rezidentia</b>	<b>rezidentia</b>
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-5,37	-3,55	-5,67
Pret corectat		48,32	31,97	51,05

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

<b>Utilități</b>	<b>toate</b>	<b>toate</b>	<b>toate</b>	<b>toate</b>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		48,32	31,97	51,05

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

<b>Suprafața</b>	<b>1.458,00</b>	<b>512</b>	<b>256</b>	<b>256</b>
Corecție procentuală		-5%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,42	-3,20	-5,11
<b>Pret corectat</b>		<b>45,90</b>	<b>28,78</b>	<b>45,95</b>



Apreciem o corecție de -5% pentru C1, și de -10% pt C2 și C3 (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale)

Total corecție brută		65,53	45,32	71,73
total corecție brută cea mai mică		52,84%	58,02%	54,81%
Valoarea estimată	rotund	46	EUR/mp	
Curs euro		4,8254	lei	
S teren/mp	1.458,00	<b>67.000 €</b>	<b>323.000 lei</b>	

### 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.

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



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

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

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

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

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

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

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

Metodologia de calcul este prezentată mai jos:

#### ABORDAREA PRIN COST

Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, Bucuresti, 2014

#### DATE DE REFERINȚĂ:

- suprafața teren aferent (mp)	1.458,00
- suprafața construită (mp) Ac cca	1.126,00
- arie desfășurată (mp) Ad cca.	1.126,00
- arie utilă (mp) Au cca	938,33
- înălțime medie	3

#### CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Au (mp)	Grad de finalizate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A1	A2	B	C=A1xA2xB	D	E	F=CxDxE
<b>Infrastructură</b>								
1	SINFSPBD	1.126,0	100%	1.612,5	1.815.648,6	1,003	1,018	<b>1.853.875,3</b>
Total								<b>1.853.875,3</b>
<b>Suprastructura</b>								
1	BSSTSPBD	1.126,0	100%	944,8	1.063.842,8	1,003	1,018	<b>1.086.240,9</b>
Total								<b>1.086.240,9</b>



Finisaj								
1	FINSPBD	1.126,0	10%	1.347,8	151.761,1	1,003	1,018	154.956,3
2	FTERMO10	1.126,0	100%	381,8	429.911,9	1,003	1,018	438.963,2
Total								593.919,5
Terasa								
1	TERCIRC	696,5	100%	1.198,1	834.530,5	1,003	1,018	852.100,7
Total								852.100,7
Instalații electrice								
1	ELSPBD	1.126,0	30%	346,0	116.875,8	1,003	1,018	119.336,5
Total								119.336,5
Instalații sanitare								
1	SASPBBD	1.126,0	15%	94,5	15.961,6	1,003	1,018	16.297,7
Total								16.297,7
Instalații de încălzire								
1	IVSPBD	1.126,0	30%	139,6	47.145,0	1,003	1,018	48.137,5
Total								48.137,5
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)</b>								<b>4.569.908,1</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)</b>								<b>4.058,5</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)</b>								<b>3.840.258,9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)</b>								<b>3.410,5</b>

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Nr. Crt.	Denumire substructură	Ad (mp) =		1.126,0	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)	Cheltuieli amenajare (euro/mp Au)	Vechime
		Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Grad de finalizate					
1	Infrastructură	1.853.875,3	100%		2%	1.816.797,8		2 ANI
2	Suprastructura	1.086.240,9	100%		2%	1.064.516,1		90 ANI
3	Finisaj interior	154.956,3	10%		5%	147.208,5	1.362.654,9	95%
4	Finisaj exterior	438.963,2	100%		5%	417.015,1		
5	Terasa	852.100,7	100%		2%	835.058,7		
6	Instalații electrice	119.336,5	30%		5%	113.369,7	276.216,3	95%
7	Instalații sanitare	16.297,7	15%		5%	15.482,8	90.927,9	95%
8	Instalații de încălzire	48.137,5	30%		5%	45.730,7	111.419,2	95%
Total cost cu tva (Lei)		<b>4.569.908,1</b>				<b>4.455.179,2</b>	<b>1.841.218,2</b>	
Total cost cu tva (Lei/mp)		<b>4.058,5</b>				<b>3.956,6</b>	1.635,2	
Total cost fără tva (Lei)		<b>3.840.258,9</b>				<b>3.743.848,1</b>	1.547.242,2	
Total cost fără tva (Lei/mp)		<b>3.410,5</b>				<b>3.324,9</b>	1.374,1	

Gradul de uzura fizica:	0,00%
Neadekvare functionala	0,00%
Depreciere din cauze externe	40,00%
<b>DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA</b>	<b>40%</b>

VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

2.246.300 RON





	465.500	EUR
	413	EUR/mp
	1.993	RON/mp
VALOAREA TERENULUI	323.000	RON
	67.000	EUR
	46	EUR/MP
VALOAREA DE PIATA	2.569.300	RON
	532.453	EUR
	CURS EURO:	4,8254 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 capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

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

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

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

Valoarea este dată de formula:

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

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

Metodologia de calcul este prezentată mai jos:

#### ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata construita evaluata (mp)

1.126,00





Suprafata desfasurata evaluata (mp)		1.126,00
<b>Suprafata utila evaluata (mp)</b>		<b>938,33</b>
Chiria lunara de piata pentru un spatiu similar finalizat (EUR/luna/mp)		10,0
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		112.600
Total VBP (eur/an)		112.600
Grad de neocupare		5%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		106.970
Total VBE (EUR/an)		106.970
<b>Cheltuieli de exploatare</b>		<b>24.162</b>
<i>FIXE</i>		9.186
taxe proprietate	1,0%	4.655
taxa concesiune teren		3.600
asigurare	0,2%	931
altele		0
<i>VARIABLE</i>		12.836
management	2%	2.139
functionare	2%	2.139
reparatii -intretinere	5%	5.349
alte cheltuieli	3%	3.209
Cheltuieli operationale	2%	2.139
Fond Rulment		0
Venit net efectiv (EUR/an)		82.808
Total VNE (EUR/an)		82.808
Rata de capitalizare conform Anexei		10,0%
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>828.082</b>
Teren in exces	mp	0,00
Valoare pe mp	euro	0
Valoare teren	euro	0
Suprafata utila	mp	938
Costul unitar de reamenajare	euro	342
Total cost de reamenajare	euro	320.645
<b>Valoarea estimata (EUR)</b>		<b>507.400 €</b>
Curs euro:	4,8254 lei	<b>2.448.400 LEI</b>
<b>Valoarea imobil teren+constructie</b>		<b>507.400 €</b>
		<b>2.448.400 lei</b>
	euro/mp Au	<b>541 €</b>
	lei/mp Au	<b>2.609 LEI</b>

### Rata de capitalizare comerciala



*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.*

<b>Sursa</b>	<b>Localizare</b>	<b>Rata de capitalizare</b>	<b>Chiria (euro/mp/luna)</b>
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
<b>Rata de capitalizare estimata</b>	<b>Orase secundare</b>	<b>8,00%</b>	
<b>Risc aditional</b>	<b>teren concesionat</b>	<b>2,00%</b>	
<b>Rata de capitalizare folosita</b>		<b>10,00%</b>	



### **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:

$k = Rb + Ri$  unde:

$Rb$  = rata de baza fără risc

$Ri$  = riscul investiției

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

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

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

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

unde  $Vt$  = 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 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
martie-20	2,00
februarie-20	2,50
ianuarie-20	2,50
decembrie-19	2,50
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
<b>MEDIA</b>	<b>2,46</b>

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

<b>Risc exterior</b>	<b>0,40%</b>
condiții economice	0,20%
management	0,20%
<b>Risc interior (caracteristicile proprietății)</b>	<b>0,40%</b>
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,20%
<b>TOTAL</b>	<b>0,80%</b>
<b><math>k = 2,46\% + 0,8\% = 3,26\%</math></b>	

$$\sum_{n=1}^{i=1} 1 / (1 + k)^i \quad 18,96$$

**TEREN**

**Valoarea de piață / mp** **221 lei**

**Suprafața (mp)** **1.458,00**

**Redeვენța :**

**Redeვენța anuală / mp** **11,66 lei**  
**2,42 €**

Redeვენța anuală total suprafață 17.000,3 lei  
3.523,08 €

**Redeვენța lunară/mp** **0,97 lei**  
**0,2 €**

Redeვენța lunară total suprafață 1.416,23 lei  
293,5 €

Curs Euro: 4,8254 lei

**Estimarea redevenței minime - Imobil teren și clădire**

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
martie-20	2,00
februarie-20	2,50
ianuarie-20	2,50
decembrie-19	2,50
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
<b>MEDIA</b>	<b>2,46</b>

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

<b>Risc exterior</b>	<b>0,40%</b>
condiții economice	0,20%
management	0,20%
<b>Risc interior (caracteristicile proprietății)</b>	<b>0,40%</b>
localizare	0,20%
dimensiunea/calitatea spațiului	0,20%
<b>TOTAL</b>	<b>0,80%</b>
<b><math>k = 2,46\% + 0,8\% = 3,26\%</math></b>	

$$\sum_{n=1}^{i=1} 1 / (1 + k)^i = 18,96$$

**Imobil clădire**

**Valoarea de piață / mp** 2.174 lei

**Suprafața (mp)** 1.126,00

**Redeვენța minimă:**

**Redeვენța anuală / mp** 114,67 lei  
23,76 €

**Redeვენța anuală total suprafață** 129.118,4 lei  
26.758,07 €

**Redeვენța lunară/mp** 9,56 lei  
1,98 €

**Redeვენța lunară total suprafață** 10.759,87 lei  
2.229,84 €

**Curs Euro:** 4,8254 lei



#### 2.4. **Prezentarea concluziilor.**

##### **Reconcilierea valorii finale:**

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin cost este:

**2.569.300 lei echivalent a 532.453 euro**

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin venit este:

**2.448.400 lei echivalent a 507.400 euro**

În cazul proprietății imobiliare evaluate s-a considerat relevantă abordarea prin venit, datorită caracterului de piață al metodei și condițiilor actuale ale pieței imobiliare. Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea estimată este:

---

**2448400 lei echivalent a 507400 euro**

---

##### **Constructie**

---

**Suprafața construită este de 1126 mp**

---

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

**129118,4 lei echivalent a 26758,07 euro (114,67 lei/mp echivalent a 23,76 euro/mp).**

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

**10759,87 lei echivalent a 2229,84 euro (9,56 lei/mp echivalent a 1,98 euro/mp).**

---

##### **Teren:**

---

**Suprafața este de 1458 mp**

---

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

**17000,3 lei echivalent a 3523,08 euro (11,66 lei/mp echivalent a 2,42 euro/mp).**

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

**1416,23 lei echivalent a 293,5 euro (0,97 lei/mp echivalent a 0,2 euro/mp).**

---

##### **Total:**

---

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

**146118,7 lei echivalent a 30281,16 euro.**

Valoarea estimată a redevenței lunare este de:

**12176,56 lei echivalent a 2523,43 euro .**

---

**Data: 30.03.2020**

**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 punerii în funcțiune a Centrului de Oncologie și Radioterapie – Spitalul Județean de Urgență Brăila*

*Prin realizarea investițiilor urmărește:*

- *dezvoltarea economică a județului Brăila prin dezvoltarea sectorului medical privat;*
- *ridicarea nivelului de trai în județul Brăila prin dezvoltarea serviciilor medicale;*
- *crearea de noi locuri de muncă;*
- *furnizarea unor servicii de calitate pentru pacienți;*
- *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 finalizare a construcției pe care le va face concesionarul pe propria cheltuială se previne deteriorarea construcției;*
- *creșterea veniturilor la bugetul local prin încasarea redevenței și a taxelor și impozitelor aferente imobilului.*

## **2.6. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor**

*Având în vedere faptul că imobilul necesită lucrări de construcții și achiziții de echipamente se preconizează o perioadă de efectuare a lucrărilor cuprinsă între 12 și 36 luni.*



### **3. PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Conform prevederilor Art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, 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: *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 20 ani cu posibilitatea prelungirii, pentru încă 10 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 activități de asistență spitalicească :*

- *Autorizație sanitară de funcționare;*
  - *Autorizație de mediu;*
  - *Autorizație de securitate la incendiu;*
  - *Autorizație CNCAN pentru echipamente și funcționarea Centrului;*
  - *Alte avize și autorizații necesare funcționării Centrului*
- 
- *Legii nr. 100/1998 privind asistența de sănătate publică, modificările și completările ulterioare;*
  - *Legii asigurărilor sociale de sănătate nr. 145/1997, cu modificările și completările ulterioare;*
  - *Legii nr. 146/1999 privind organizarea, funcționarea și finanțarea spitalelor, cu modificările și completările ulterioare;*
  - *Legii nr. 74/1995 privind exercitarea profesiei de medic, înființarea, organizarea și funcționarea Colegiului Medicilor din România, republicată;*
  - *Lege nr. 111/1996 privind desfășurarea în siguranță, reglementarea, autorizarea și controlul activităților nucleare, cu modificările și completările ulterioare*

**Data: 30.03.2020**

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

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

**ec. Iulian-Cosmin Androniu**





## 7. Anexe

<b>Nr. Anexă</b>	<b>Document</b>
1.	<i>Datele de identificare ale imobilului - Extras de Carte funciară pentru informare nr. 103693/11.12.2019</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**

Dosar III-E-5

**ROMANIA  
JUDETUL BRAILA  
CONSILIUL JUDETEAN****HOTARAREA NR.272  
din 19 decembrie 2019**

**privind: aprobarea propunerii de dezmembrare in doua loturi, a imobilului situat in municipiul Braila, Soseaua Buzaului nr. 2, identificat cu nr. cadastral 92346, in suprafata de 31355 mp, si incetarea dreptului de administrarea a Spitalului Judetean de Urgenta Braila asupra terenului lotului nr. 2, in suprafata de 1458 mp, pe care se afla obiectivul de investitii „Centrul de Oncotologie si Radioterapie”**

Consiliul Judetean Braila, intrunit in sedinta ordinara la data de 19 decembrie 2019;

Avand in vedere Referatul de aprobare al Presedintelui Consiliului Judetean Braila, Raportul Directiei Administrare Patrimoniu si Evidenta Bugetara inregistrat cu nr.27008/13.12.2019 si Referatul de admitere privind propunerea de dezmembrare a imobilului in suprafata de 31355 mp, identificat cu numarul cadastral 92346 in: Lot 1 in suprafata de 29897 mp cu nr. cadastral 94851 si Lot 2 in suprafata de 1458 mp cu nr. cadastral nr.94852 inregistrata la Consiliul Judetean Braila sub nr.26971/13.12.2019,

Vazand avizele Comisiei de buget-finante, administrarea domeniului public si privat al judetului si Comisiei pentru administratia publica locala, juridica, relatii publice si relatii internationale;

Avand in vedere art. 136 alin. 8 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

In conformitate cu prevederile art. 869 si 879 din Legea nr. 287/2009 privind Noul Cod civil, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art. 132 alin. 1, art. 133, art. 134 si art. 135, din Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru si Publicitate Imobiliara nr. 700/09.07.2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in registrul de carte funciara cu modificarile si completările ulterioare;

In conformitate cu prevederile art. 25 alin. 2 din Legea nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completările ulterioare;

In temeiul prevederilor art. 173 alin. 1 lit. (c), art. 173 alin. 4 lit.(a) si art. 196 alin. 1 lit. (a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

**HOTARASTE:**

**Art.1. – Se aproba propunerea de dezmembrare a imobilului, in suprafata de 31355 mp, situat in municipiul Braila, Soseaua Buzaului nr. 2, aflat in domeniul public al judetului Braila si administrarea Spitalului Judetean de Urgenta Braila, in scris in cartea funciara nr. 92346, in doua loturi dupa cum urmeaza:**

1) lotul nr. 1 - imobilul identificat cu numarul cadastral nr. 94851, avand suprafata teren de 29897 mp, si suprafata construita de 8983 mp;



2) lotul nr. 2 - Imobilul identificat cu numărul cadastral nr.94852, având suprafața teren de 1458 mp, și suprafața construită de 1128 mp;

**Art.2.** – Se însușește documentația cadastrală denumită „Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire”, executată de S.C. ROM SURVEY SRL Braila, înregistrată la Consiliul Județean Braila sub nr 28971/13.12.2019 și admisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila sub nr. 103693, conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre;

**Art.3.** – Se aprobă încetarea dreptului de administrare a Spitalului Județean de Urgență Braila asupra terenului aferent imobilului Lot nr.2 având datele de identificare cuprinse în anexa nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri;

**Art.4.** – Imobilul Lot nr. 1 având datele de identificare cuprinse în anexa nr. 3, parte integrantă a prezentei hotărâri, rămâne în administrarea Spitalului Județean de Urgență Braila;

**Art.5.** – Terenul aferent imobilului Lot nr. 2, în suprafața de 1458 mp, va fi preluat din administrarea Spitalului Județean de Urgență Braila, în baza unui proces verbal de predare primire;

**Art.6.** – Inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al județului Braila se va actualiza corespunzător, cu datele de identificare ale noilor imobile;

**Art.7.** – Se împuternicește dl. Francisk Iulian Chiriac - Președintele Consiliului Județean Braila să semneze actul autentic de dezmembrare a imobilului identificat cu nr. cadastral 92346 în două loturi;

**Art.8.** – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Administrare Patrimoniu și Evidența Bugetară din cadrul Consiliului Județean Braila.

**Art.9.** – Prin grija Compartimentului cancelarie și arhiva din cadrul Direcției Administrație Publică Contencios, prezenta hotărâre va fi comunicată Direcției Administrare Patrimoniu și Evidența Bugetară și Spitalului Județean de Urgență Braila.

Hotărârea a fost adoptată cu 26 de voturi „Pentru”. S-au abținut de la vot domnii consilieri județeni Botea Viorel și Adetu Ionel.

PREȘEDINTE  
FRANCISK IULIAN CHIRIAC

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,  
DUMITREL PRICEPUTU



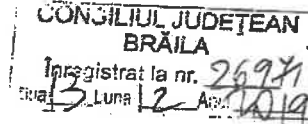
**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila**  
 Adresa: LOC: BRAILA, STR CALEA CALARASILOR NR. 27 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr.	103693
Ziua	21
Luna	12
Anul	2019

Referat de admitere, cerere nr. 103693 / 11-12-2019

**REFERAT DE ADMITERE**  
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei Consiliul Judetean Braila  
 Domiciliul \_\_\_\_\_



Referitor la cererea înregistrată sub numărul **103693** din data **11-12-2019**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Braila, Sos BUZAULUI, Nr. 2, Jud. Braila, UAT Brăila având numărul cadastral 92346 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **94851** situat în Loc. Braila, Sos BUZAULUI, Nr. 2 Lot 1, Jud. Braila, UAT Brăila având suprafața măsurată 29897 mp;
- 2) **94852** situat în Loc. Braila, Sos BUZAULUI, Nr. 2 Lot 2, Jud. Braila, UAT Brăila având suprafața măsurată 1458 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 12-12-2019.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector  
**GABRIELA VIORICA MUSAT**



*APROB*  
*[Signature]*  
 13.12.2019  
 Imobiliară  
 [Signature]  
 15.12.2019  
 [Signature]



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 92346 / UAT Brăila



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila

LOC: BRAILA, STR CALEA CALARASILOR NR. 27 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/527207

Nr. cerere	103693
Ziua	11
Luna	12
Anul	2019

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
imobil număr cadastral 92346 / UAT Brăila**

TEREN intravilan

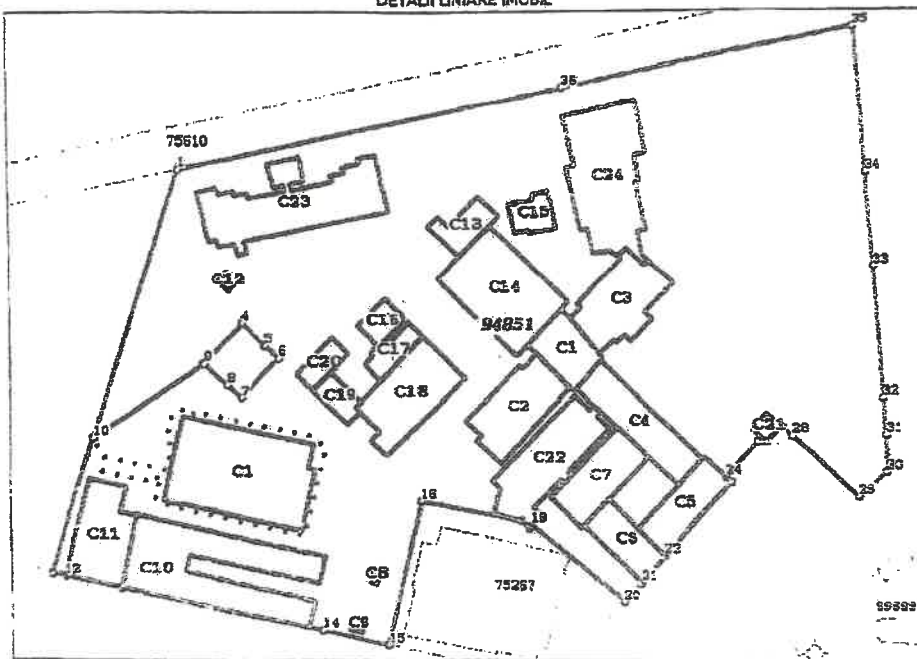
Adresa: Loc. Braila, Sos Buzaului, Nr. 2, Jud. Braila

Comuna/Oraș/Municipiu: Brăila

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referința
92346	31355	

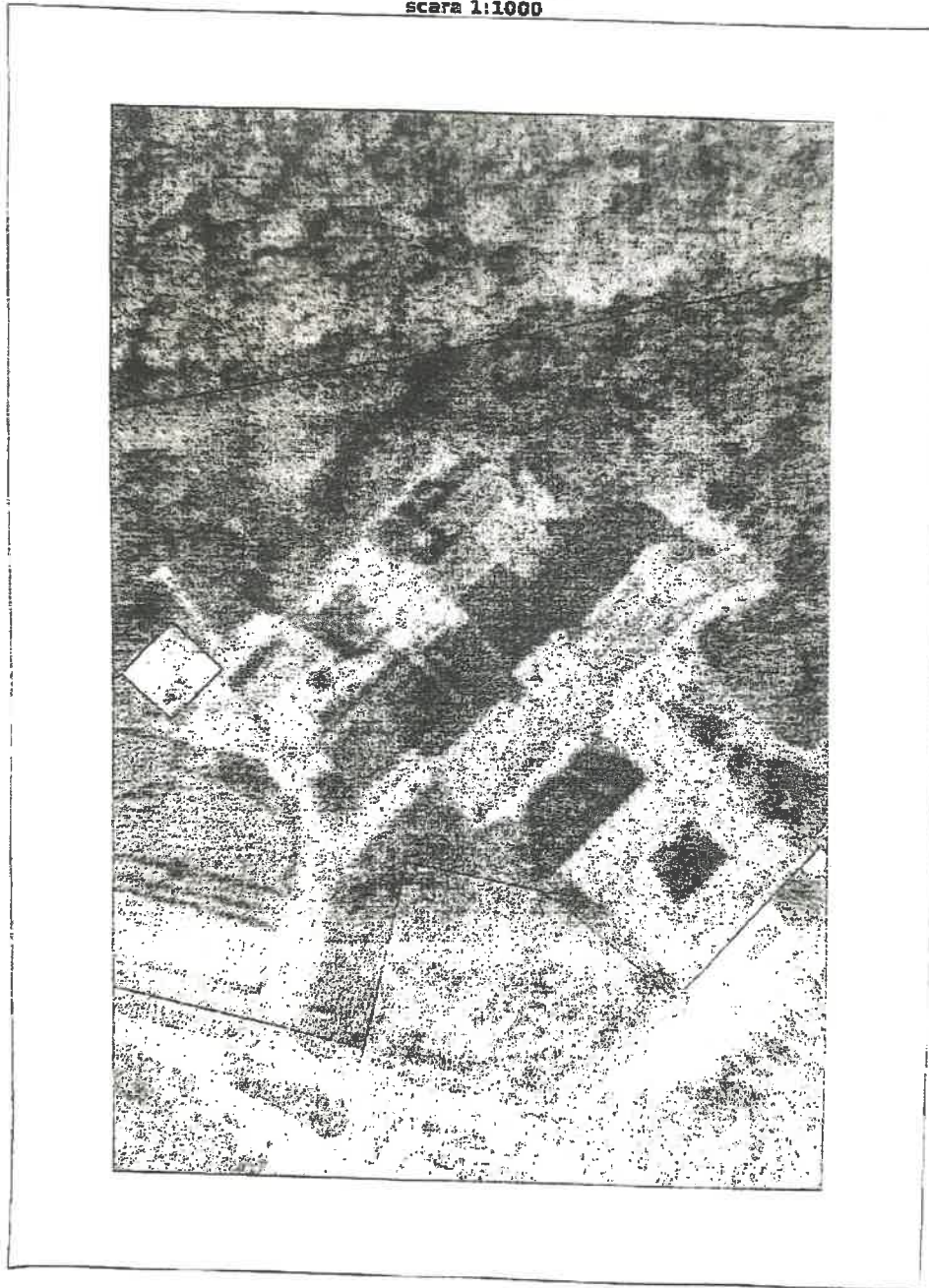
\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară. Imobil nr. cadastral 92346 / UAT Brăila  
încadrarea în zonă  
scara 1:1000



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 4





## extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 92346 / UAT Brăila

## Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	31.355			Drept de servitute de trecere în favoarea parcelei cu număr cadastral 18767 înscris în CF 44060.
<b>TOTAL:</b>			<b>31.355</b>			

## Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	92346-C1	construcții administrative și sociale culturale	287	Cu acte	Spital S+P+7
12	92346-C2	construcții administrative și sociale culturale	490	Cu acte	Spital S+P+7
19	92346-C3	construcții administrative și sociale culturale	527	Cu acte	Spital S+P+7
20	92346-C4	construcții administrative și sociale culturale	479	Cu acte	Diagnostic S+P+3
21	92346-C5	construcții administrative și sociale culturale	339	Cu acte	Diagnostic S+P+3
22	92346-C6	construcții administrative și sociale culturale	270	Cu acte	Diagnostic S+P+3
23	92346-C7	construcții administrative și sociale culturale	400	Cu acte	Diagnostic S+P+3
24	92346-C8	construcții anexa	9	Cu acte	Post trafa
25	92346-C9	construcții anexa	16	Cu acte	Cabina Poarta
2	92346-C10	construcții anexa	1.098	Cu acte	Aтелиера
3	92346-C11	construcții administrative și sociale culturale	474	Cu acte	Sala sedinte
4	92346-C12	construcții administrative și sociale culturale	17	Cu acte	Hidrofor
5	92346-C13	construcții administrative și sociale culturale	174	Cu acte	Laborator patologie și morga
6	92346-C14	construcții anexa	789	Cu acte	Bloc alimentar și bucatarie
7	92346-C15	construcții administrative și sociale culturale	138	Cu acte	Laborator medicina legala
8	92346-C16	construcții anexa	104	Cu acte	Crematoriu
9	92346-C17	construcții anexa	124	Cu acte	Centrala termica
10	92346-C18	construcții anexa	547	Cu acte	Centrala termica
11	92346-C19	construcții anexa	112	Cu acte	Magazin
13	92346-C20	construcții anexa	106	Cu acte	Statie oxigen
14	92346-C21	construcții anexa	38	Cu acte	Cabina poarta
15	92346-C22	construcții administrative și sociale culturale	626	Cu acte	Sectie Ați
16	92346-C23	construcții administrative și sociale culturale	890	Cu acte	Sectie boli infectioase
17	92346-C24	construcții administrative și sociale culturale	929	Cu acte	Sectie cardiologie și pediatrie. S+P+3
18	92346-C25	construcții administrative și sociale culturale	1.126	Cu acte	



## Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 92346 / UAT Brăila

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectia în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	86.973	2	3	40.297
3	4	16.72	4	5	9.788
5	6	5.412	6	7	16.22
7	8	5.683	8	9	9.499
9	10	40.302	10	11	43.568
11	12	4.414	12	13	17.219
13	14	81.658	14	15	20.644
16	16	45.0	16	17	30.752
17	18	3.208	18	19	1.193
19	20	36.669	20	21	7.951
21	22	10.943	22	23	30.405
23	24	2.4	24	25	14.212
25	26	2.471	26	27	6.529
27	28	3.872	28	29	27.288
29	30	11.662	30	31	11.308
31	32	11.396	32	33	39.81
33	34	28.805	34	35	44.743
35	36	88.714	36	1	118.242

\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereoa 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ca sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	103693	11.12.2019	16.12.2019	Dezmembre/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 103693 înregistrată la data de 11.12.2019, s-a propus dezmembrearea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	94851	29897	Loc. Braila, Sos Buzăului, Nr. 2 Lot 1, Jud. Braila
2	94852	1458	Loc. Braila, Sos Buzăului, Nr. 2 Lot 2, Jud. Braila

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 13-12-2019  
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

GABRIELA VICIICA MUSAT

OFICIUL DE CADASTRU  
 SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
 BRAILA  
 ING. CONSULTANT GABRIELA  
 VICIICA





Plan de amplasament si delimitare al  
 unui imobil cu propunerea de dezvoltare  
 Scara 1:2000 / 11 DEC 2019

Nr. contract 023/01	Sau, inlocuitor (PPI) 31028	Adresa imobilului Lot Braila, Sos. Buzaului nr.2, Lot 2
Cartea Funciara nr. BFC048	Unitatea administrativ-teritoriala Braila	

Cantitatea de teren (m <sup>2</sup> )		Cantitatea de teren (m <sup>2</sup> )	
Nr. cad. funciara	31028	Nr. cad. funciara	31028
Suprafata terenului	21335	Suprafata terenului	21335
Suprafata terenului construit	21335	Suprafata terenului construit	21335

STUDIUL DE OPORTUNITATE SI DELIMITAREA  
 A UNUI IMOBIL CU PROPUNEREA DE DEZVOLTARE

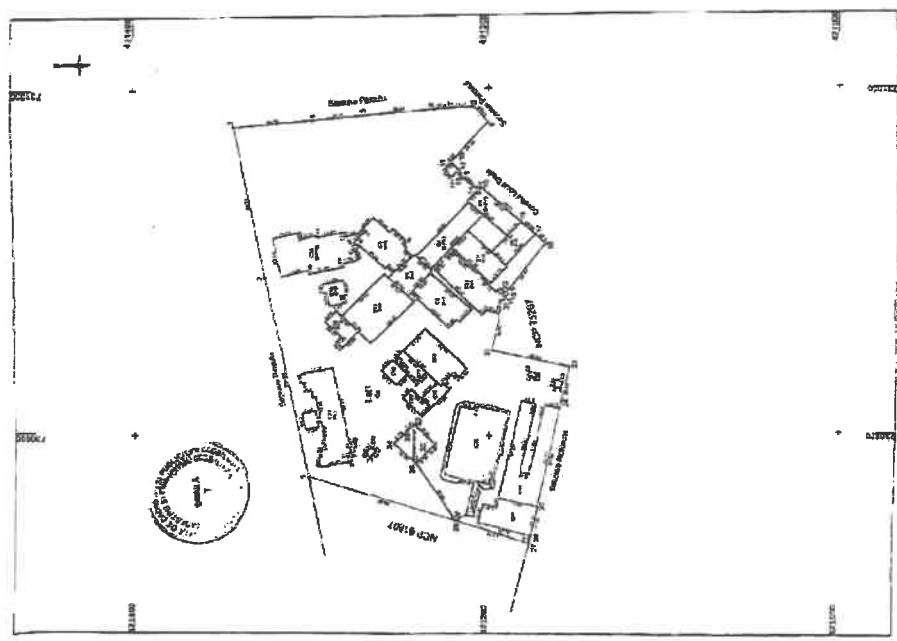
Scara 1:2000

11 DEC 2019

STADIUL DE OPORTUNITATE SI DELIMITAREA  
 A UNUI IMOBIL CU PROPUNEREA DE DEZVOLTARE

Scara 1:2000

11 DEC 2019



Anexa nr. 2 la HCJ Braila nr. 272/2019**DATE DE IDENTIFICARE****privind imobilul Lot nr.2 rezultat in urma dezmembrarii  
Imobilului inregistrat in cartea funciara nr 92346**

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Adresa	Elemente de identificare	Numar cadastral	Situatie juridica
1	Lot nr. 2	Sos. Buzaului nr. 2	Suprafata teren 1458mp afidenta constructiei C25 - Centru oncologie radiologie cu o srafata de 1126 mp	94852	Domeniul public al judetului Braila



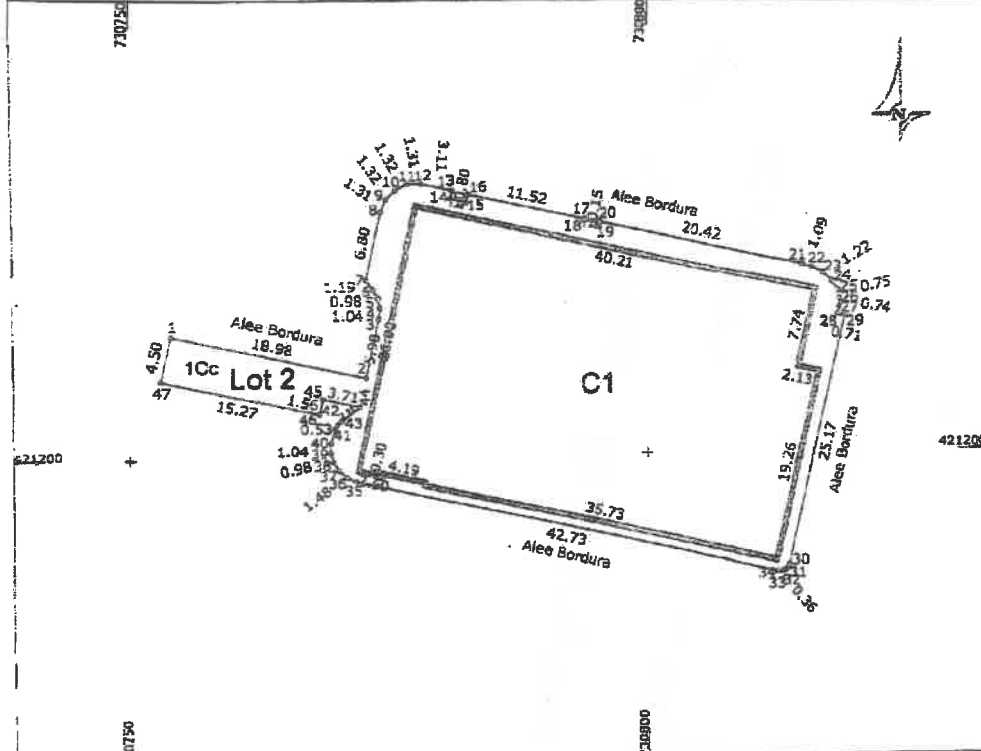
Anexa 1.35 la regulamentul

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL  
Scara 1:500

103693 / 11.12.2019

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
94852	1458	Loc.Braila, Sos. Buzaului, Nr. 2, Lot 2

Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT):
	Braila, Localitate Braila



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Meniuni
1	CC	1458	Natura Hotar: Nelmprejmuit
<b>TOTAL</b>		1458	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(m <sup>2</sup> )	Meniuni
C1	CAS	1128	Sc=1128mp; Sd=1128mp; Nr. Nivee=1
<b>TOTAL</b>		1128	
		Suprafata totala masurata a imobilului= 1458mp	

Executant: ROMAN D. OCTAVIAN GEORGEZ

Inspector: 77

CONFIRMAT GABRIELA

Stampile BCPI

Date: 11.12.2019

Anexa nr. 3 la HCJ Braila nr. 272/2019

## DATE DE IDENTIFICARE

privind imobilul Lot nr.1 rezultat in urma dezmembrarii  
imobilului inregistrat in cartea funciara nr 92346

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Adresa	Elemente de identificare	Numar cadastral	Situatie juridica
1	Lot nr. 1	Sos. Buzaului nr. 2	Suprafata teren 29897 Suprafata construita 9983 din care: C1 - Spital 287mp C2 - Spital 490mp C3 - Spital 527mp C4 - Diagnostic 478mp C5 - Diagnostic 339mp C6 - Diagnostic 270mp C7 - Diagnostic 400mp C8 - Post trafo 9mp C9 - Cabina poarta 18mp C10 - Ateliere 1098mp C11 - Sala sedinte 474mp C12 - Hidrofor 17mp C13 - Laborator patologie + morga 174mp C14 - Bloc alimentar + bucatarie 789mp C15 - Laborator medicina legala 138mp C16 - Crematoriu 104mp C17 - Centrala termica 124mp C18 - Centrala termica 547mp C19 - Megezii 112mp C20 - Statie oxigen 106mp C21 - Cabina poarta 38mp C22 - Sectie ATI 628mp C23 - Sectie boli infectioase 890mp C24 - Sectie cardiologie pediatrie 829mp	94851	Domeniul public al Judetului Braila si in administrarea Spitalului Judetean de Urgenta Braila



## 7.2. Localizare







### 7.3. Date de piața analizate

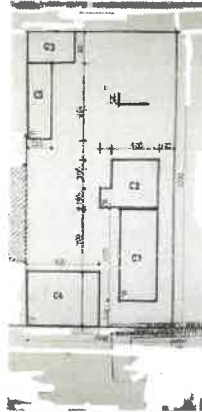
19.05.2020

Teren zona Radu Negru Braila • OLX.ro

Imaginii Anunțul Braila Dezobliga Braila Terenuri Braila

Următorul anunț

Să-l vezi pe  
de aici



**63 500 €**

Contact prin Storia.ro

0744 484 043

Braila, Judetul Braila  
Vezi pe harta

**Adrian**  
Pe site din apr 2012

Anunțurile utilizatorului

#### Teren zona Radu Negru

Braila, Judetul Braila Adunat La 18.05, 5 martie 2020, Numar anunt: 190467944

Prețurile estimative

Apreț/Superf. terenului

Ofert de **Apreț** Extravilan / Intravilan **Extravilan**  
Suprafața utilă **512 m²**

Vindem teren zona Radu Negru

suprafata 512 mp, densitatea 16 ml

utilitati apa si gaze, canalizate pe strada

Preț 63 500 euro neg.

Anunț postat de agentia imobiliara EXPERT ,

Pentru detalii la telefon sau la sediul nostru din :

Bd.14. Decembrie, nr.35, 31.B3, parter, aproape de intersecția cu strada Scutier

Comision comperitor 0,25 din pretul de vanzare.

Anunțul publicitate de: Expert imobiliara

Anunțul Teren zona Radu Negru este adunat de pe Storia.ro.

Imaginii

Următorul anunț

Verificat:126

Anunțurile utilizatorului Adrian

Datele economice utilizatorului

<https://www.olx.ro/ob/teren-zona-radu-negru-Dd9Kqz.html#f4ab82a2>

1/2



19.03.2020

Vant teren/casa in Radu negru Braila • OLX.ro

**20 000 €**

Negotabil

**Vant teren/casa in Radu negru**

Braila, Judet Braila Adaugat de pe telefon La 21:17, 12 martie 2020, Numar anunt: 198837436

Prezenta oferta

Actualizarea anuntului

Trimite mesaj

0765 392 829

Oferti de

**Proprietate**

Extrem / Intravilan

Intreținut

Suprafata utila

**256 m²**

Braila, Judet Braila

Vezi pe harta

Vand casa batraneasca/ teren pentru casa. 256m, deschidere 8,5m.  
Utilitat: apa, canalizare si curent.  
Conducta de gaze este in fata porti.  
Terenul este in Radu Nagru, pe strada Ion Caluganu, la numarul 33.  
Strada este foarte linistita pentru ca nu are doua iesiri.  
Pentru detalii, vizionari si oferte de pret, astept sa ma sunati.

**ciprian**

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,  
disponibil pentru [Android](#), [iOS](#)

Imagini

Ultimele anunturi

Vizualizari: 244

**Contacteaza vanzatorul****0765 392 829**

Mesajul tau

**Adauga foto**

Fișierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, docx, gif, zip, rar, tar, tar.gz, rar, docx, xls, xlsx, ppt, pptx  
Fișerul poate conține maximum 2 MB

Trimite

**Anunturile utilizatorului ciprian**

**Vand spatiu.**  
Birouri - Spatii comerciale  
12 mar

**39 000 €**

Negotabil



**Vand camioane**  
Utilitare - Camioane  
20 feb

**1 200 lei**

Negotabil



18.08.2020

Teren 256 mp Radu Negru Buzaului Braila • OLX.ro

[Insepol](#) [Anunturi Braila](#) [Imobiliare Braila](#) [Terenuri Braila](#)[Urmeaza anunt](#)**33 500 €**Salveaza ca  
favorit[Trimite mesaj](#)

0727 129 082

**Teren 256 mp Radu Negru Buzaului**

Braila, Judet Braila Adaugat de pe telefon La 19:34, 2 martie 2020, Numer anunt: 188291406

Braila, Judet Braila  
[Vezi pe harta](#)[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)Ofertă de **Proprietar** **Extremian / Intreylan** **Intreylan**  
Suprafata utila **256 m²****vioral**

Pe site din sep 2018

Vind teren radu negru buzaului str pictor ion andresescu suprafata 256 mp 8 metri deschidere cu 32 liber acte la zi ape, curent electric

[Anunturile utilizatorului](#)Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,  
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)[Insepol](#)[Urmeaza anunt](#)

Vizualizat:383

**Contacteaza vanzatorul**

0727 129 082

Mesajul tau

**Adauga fisier**Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif,  
zip, rar, tar, tar.gz, docx, xls, odt  
Fisierul poate avea max 2 MB[Trimite](#)**Anunturile utilizatorului vioral**

Tine anunturile utilizatorului

**Va prezint cc 2012 xenon navi deg euro 6**  
Volkswagen  
15 mar**9 190 €****Roti lama Opel astra h 4 prezona**  
Autoturisme**100 €**<https://www.olx.ro/ro/ro/teren-256-mp-radu-negru-buzaului-10d90e1.html#1e4ebd2a2>

1/2



06.02.2020

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

**Anunturi**

Am gasit 61 anunturi

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

Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

Braila Azi 21:06

**Închiriaz depozit Braila****2 €**

Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

Braila Azi 17:05

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

Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

Braila Azi 10:54

**Închiriaz hala si teren****600 €**

Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

Braila Ieri 14:23

**Sediu banca/asigurare/clinica  
medicale/ sala de jocuri****1 €**  
Negociabil

Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

Braila Ieri 10:10

**Spatiu Birouri (Clasa A)****9 €**

Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

Braila 4 feb

**Spatiu comercial ultrasentral in Braila  
proprietar****461 €**[https://www.olx.ro/mobiliare/birouri-spaii-comerciale/braila/birouri?search%5Bfilter%5Bnum\\_alop%5D%5D%5D=inchiriere](https://www.olx.ro/mobiliare/birouri-spaii-comerciale/braila/birouri?search%5Bfilter%5Bnum_alop%5D%5D%5D=inchiriere)

1/6





08.02.2020	Birouri - Birouri - Spatii comerciale in Braila - OLX.ro
	Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale Braila 4 feb
	<b>Inchiriez spatiu comercial, birouri,</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale <b>5 €</b> Braila 3 feb
	<b>Spatiu comercial</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale <b>1 250 €</b> Negociabil Braila 3 feb
	<b>Inchiriez spatiu amenajat și utilat pentru evenimente</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale <b>5 €</b> Negociabil Braila 3 feb
	<b>Spatiu comercial - Piata Radu Negru, Braila</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale <b>500 €</b> Braila 2 feb
Fara fotografii	<b>Inchiriez</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale <b>73 €</b> Negociabil Braila 2 feb
	<b>Spatiu de birouri, Braila</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale <b>7 210 €</b> Braila 31 ian
	<b>Inchiriez sau vand spatiu comercial, birouri, locuinta central</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale <b>5 €</b> Negociabil Braila 31 ian






[https://www.olx.ro/immobiliare/birouri-spatii-comerciale/braila/birouri/ferestru%5E88ilur\\_onum\\_alaga%5D%5D%5D-inchiriez](https://www.olx.ro/immobiliare/birouri-spatii-comerciale/braila/birouri/ferestru%5E88ilur_onum_alaga%5D%5D%5D-inchiriez)

2/6



03.02.2020

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

Fara fotografii	<b>Proprietar- inchiriez sau vand spatiu comercial in suprafata de 80 mp</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>419 €</b> Negociabil
	<b>Închiriez spatiu comercial Dorobanților</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>419 €</b>
	<b>Hala 600 - 1500 mp (construim dupa nevoie)</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>1 500 €</b> Negociabil
	<b>Calea Galati-Matarnitate- Spatiu Comercial-suprafata 50 mp</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>550 €</b>
	<b>Inchiriere depozita Galati</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>3 €</b>
	<b>inchiriere spatiu parter Braila</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>377 €</b>
	<b>Închiriez spatiu Dorobani</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>105 €</b>

[https://www.olx.ro/locatii/proprietar-spatiu-comercial-braila-4197500415341019\\_0nuu\\_01aga163016301630-inchiriere](https://www.olx.ro/locatii/proprietar-spatiu-comercial-braila-4197500415341019_0nuu_01aga163016301630-inchiriere)

3/6



08.02.2020

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

**Inchiriem Hala cu Magazin**  
Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale**1 100 €**

Braila 30 Ian

**Cladire**  
Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale**2 €**  
Negociabil

Braila 29 Ian

**Inchiriez spatiu comercial**  
Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale**6 €**  
Negociabil

Braila 28 Ian

**Inchiriez Hala Super in Lacu Sarat**  
Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale**408 €**  
Negociabil

Braila 29 Ian

Fara fotografii

**Inchiriere spatiu comercial**  
Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale**1 €**

Braila 29 Ian

**Calea Calarasilro- Concordia Spatiu comercial**  
Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale**1 600 €**

Braila 29 Ian

**Spatiu Comercial - 100 mp- Progresu langa Magazin Profi**  
Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale**600 €**

Braila 29 Ian

**Spatiu**[https://www.olx.ro/Imobiliare/Birouri-spatii-comerciale/Braila/Birouri/Research%5E5E3E1E7/search%5E5E3E1E7/ouun\\_alaga%5E5E3E1E7D-Inchiriere](https://www.olx.ro/Imobiliare/Birouri-spatii-comerciale/Braila/Birouri/Research%5E5E3E1E7/search%5E5E3E1E7/ouun_alaga%5E5E3E1E7D-Inchiriere)

4/6



06.02.2020		<b>Birouri - Birouri - Spatii comerciale in Braila - OLGu</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>105 €</b>
		Braila 28 Ian	
		<b>Spatiu Comercial Grivitei</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>200 €</b>
		Braila 28 Ian	
		<b>Cladire cu Aviz ISU—zona Bld Dorobanti prelungire Plerilor</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>2 000 €</b>
		Braila 28 Ian	
		<b>Ofetim spre inchiriere spatii ptr price activitate economica</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>200 €</b>
		Braila 28 Ian	
		<b>inchiriaz spatiu comercial scesaua de centura ou parcare mare</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>1 000 €</b>
		Braila 27 Ian	
		<b>Spatiu comercial</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>12 €</b>
		Braila 27 Ian	
	Fara fotografii	<b>inchiriaz atelier de tamplarie</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>670 €</b> Negociabil
		Braila 27 Ian	
		<b>Spatiu comercial Caterasilor</b> Imobiliare » Birouri - Spatii comerciale	<b>500 €</b>
		Braila 27 Ian	

[https://www.olgu.ro/ro/proprietate/comerciale/braila/4894770000198111er\\_9mua\\_01aga%5C%5B%5D%5D=inchiriere](https://www.olgu.ro/ro/proprietate/comerciale/braila/4894770000198111er_9mua_01aga%5C%5B%5D%5D=inchiriere)

3/6



09.02.2020

Birouri • Birouri • Spații comerciale în Braila • OLCL



Fara fotografii

**Inchiriez spatiu  
productie.servicii.depozitare in braila**  
Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

**3 €**

Braila 27 Ian



**Închiriez spațiu comercial**  
Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

**200 €**

Braila 27 Ian



**spatiu / hala + birouri inchiriez sau  
vand**  
Imobiliare » Birouri - Spații comerciale

**1 000 €**

[https://www.olc.ro/Imobiliare/Birouri-spaii-comerciale/braila/Birouri/706001495030r\\_0n1n\\_0tag0%5C7%5C30%5D=inchiriere](https://www.olc.ro/Imobiliare/Birouri-spaii-comerciale/braila/Birouri/706001495030r_0n1n_0tag0%5C7%5C30%5D=inchiriere)

4/6



#### 7.4. Material foto







