

**SOCIETATEA COMERCIALA  
ADMINISTRATIA PIETELOR SI TÂRGURILOR SA  
BRAILA**

**CUI 27338691 - J09/457/2010**

**Tel/Fax:0239/615498**



**ADUNAREA GENERALA ORDINARA A  
ACTIONARILOR S.C. APT SA BRAILA**

**HOTARAREA NR. 1  
DIN DATA DE ...06.02.2020...**

**PRIVIND** : aprobarea achizitionarii modulului comercial- constructie cu caracter provizoriu- situat in Piata Microhala, Judetul Braila, aflat in proprietatea SC Terol Prod SRL

Adunarea Generala a Actionarilor SC APT SA Braila, intrunita in sedinta **din data de 06.02.2020**

Avand in vedere cererea SC Terol Prod SRL nr. 7600/20.11.2019, informarea SC APT SA Braila nr. 7933/03.12.2019 , factura nr. 3174588/1.04.2006 autorizatia de construire nr. 801/24.09.2014 , contractul de executie lucrari nr. 4093/26.05.2015 , procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 1/05.08.2015

Tinand cont de aprobarea in principiu a demararii demersurilor necesare achizitionarii modulului comercial situat in Piata Microhala, Judetul Braila, aflat in proprietatea SC Terol Prod SRL , acordata conducerii executive a SC APT SA Braila in cadrul sedintei AGA din data de 22.01.2020

Avand in vedere Raportul de evaluare nr. 19122351/23.12.2019 inregistrat la SC APT SA Braila sub nr. 555/14.01.2020

In temeiul art.12 din Actul Constitutiv al SC APT SA Braila

**HOTARASTE:**

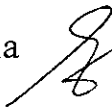
**Art. 1.** Se aproba Raportul de evaluare nr. 19122351/23.12.2019 inregistrat la SC APT SA Braila sub nr. 555/14.01.2020 , conform Anexei, parte integranta din prezenta hotarare.

**Art. 2.** Se aproba achizitionarea de catre SC APT SA Braila la pretul de 48.300 lei a modulului comercial in suprafata construita de 29,89 mp, constructie cu caracter provizoriu- situat in Piata Microhala, Judetul Braila, aflat in proprietatea SC Terol Prod SRL, conform facturii nr. 3174588/1.04.2006 autorizatiei de construire nr. 801/24.09.2014 , contractului de executie lucrari nr. 4093/26.05.2015 si a procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 1/05.08.2015 .

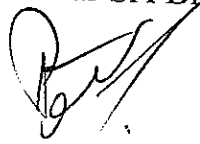
**Art. 3.** Se imputerniceste directorul general al SC APT SA Braila pentru semnarea contractului de vanzare cumparare.

**Art. 4** Prezenta va fi adusa la indeplinire de catre directorul general al SC APT SA Braila si comunicata persoanelor in drept de catre secretarul Adunarii Generale a Actionarilor SC APT SA Braila .

**Adunarea Generala a  
Actionarilor SC APT SA Braila**

Doamna Badiu Loredana – reprezentant CLM Braila 

Domnul Sandulescu Cornel- reprezentant SC Braicar SA Braila;

Domnul Paun Dan – reprezentant CLM Braila 



# RAPORT DE EVALUARE

NR. 19122351/23.12.2019

Solicitant: S.C. TEROL PROD S.R.L.

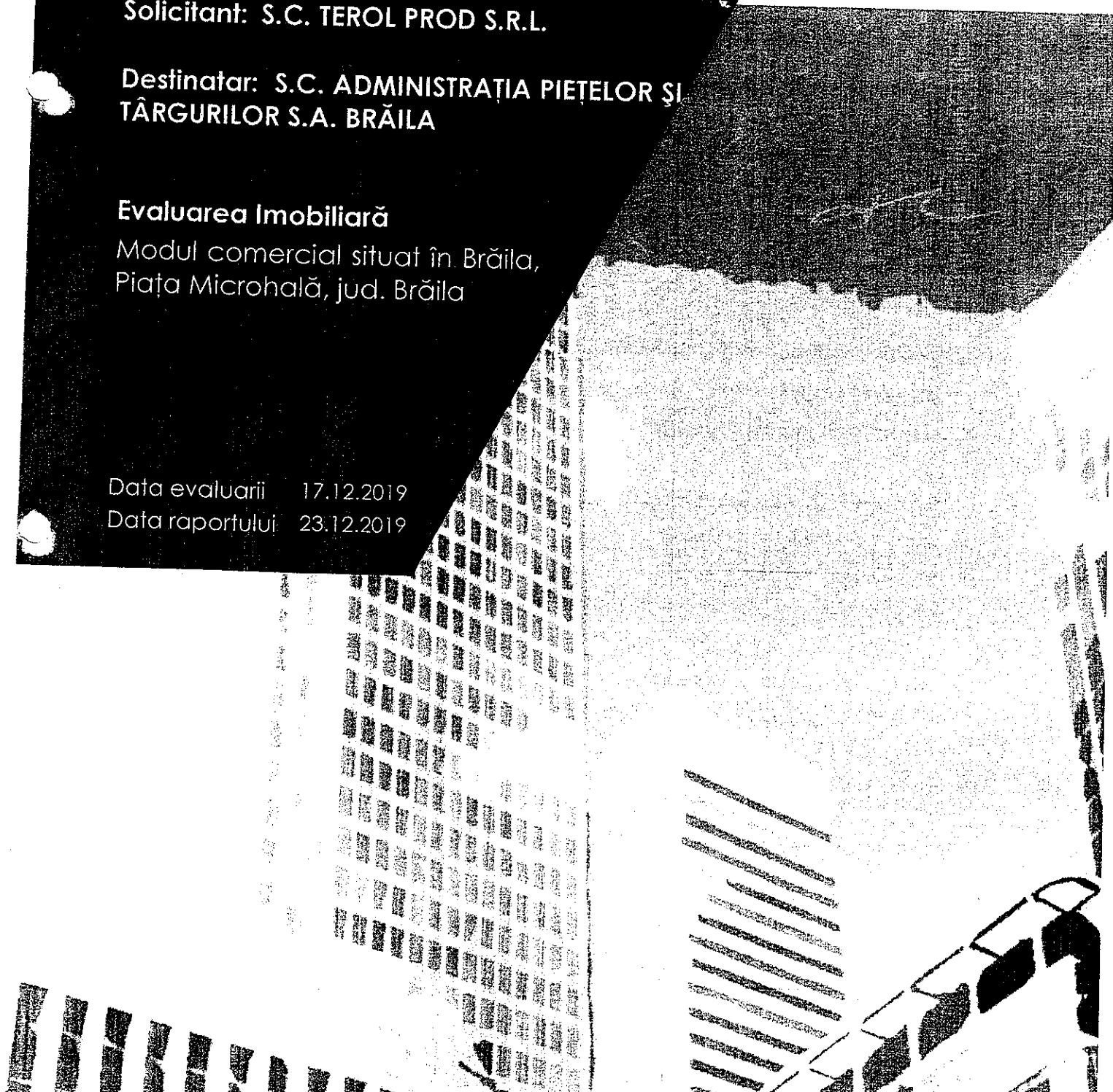
Destinatar: S.C. ADMINISTRAȚIA PIETELOR ȘI  
TÂRGURILOR S.A. BRĂILA

## Evaluarea Imobiliară

Modul comercial situat în Brăila,  
Piața Microhală, jud. Brăila

Data evaluării 17.12.2019

Data raportului 23.12.2019



# Cuprins

Declarație de conformitate .....	2
1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII .....	5
2. CONSIDERATII GENERALE .....	6
2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării .....	6
2.2. Prezentarea echipei de evaluare .....	6
2.3. Beneficiar .....	6
2.4. Data estimării valorii .....	6
2.5. Inspecția proprietății .....	6
2.6. Ipoteze și condiții limitative .....	6
2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate .....	9
2.8. Declararea conformității cu SEV .....	9
2.9. Materialele și sursele de informații utilizate .....	9
2.10. Drepturile de proprietate evaluate .....	10
2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți .....	12
3. PREZENTAREA DATELOR .....	13
3.1. Procedura de evaluare (Etapele parcurse) .....	13
3.2. Identificarea activelor .....	13
3.3. Descrierea zonei de amplasare .....	14
3.4. Descrierea amplasamentului .....	15
3.5. Descrierea construcției .....	15
3.6. Studiul pieței .....	16
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII .....	39
4.1. Cea mai bună utilizare .....	39
4.2. Valoarea terenului .....	40
4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile .....	41
4.4. Calificarea evaluatorilor .....	43
4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii) .....	44

## 1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru modul comercial situat în Brăila, Piața Microhală, jud. Brăila, aflate în proprietatea S.C. TEROL PROD S.R.L.

Destinatarul lucrării: S.C. TEROL PROD S.R.L.

Data evaluării: 17.12.2019

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4.7781 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin venit):

48.300 lei echivalent a 10.100 €

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

Expert Evaluator  
Membru Titular A.N.E.V.A.R.  
ec. Iulian-Cosmin Androniu



Adoptat în ședința AGA  
în data de 06.02.2020

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil. Pentru evaluare, bunurile s-au considerat libere de sarcini, proprietarul urmând a prezenta finanțatorului documente justificative, conform cerințelor metodologice ale acestuia. În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii echipamentului supus evaluării și nu a fost omis în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și

## 2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, in concordanta cu prevederile legale, reprezinta o estimare a valorii de piata a actiunilor intreprinderii asa cum este aceasta definita in standardele ANEVAR 2018.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate, în vederea vânzării, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

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

Definiție conform **SEV 100 – Cadrul general.**

## 2.8. Declarația conformității cu SEV

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

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

## 2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- **Hotărârea nr. 3/2017, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 986/12.12.2017-privind adoptarea Standardelor ANEVAR ediția 2018;**
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către

- Dispoziția – de a dispune de bun.

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

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

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

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

- **Factura fiscală nr. 3174588/01.04.2006;**
- **Autorizație de construire nr. 801/24.09.2014;**
- **PV din 24.07.2015**

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

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

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

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.



### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

#### 3.2. Identificarea activelor

Imobilul se află în **Brăila, Piața Microhală, jud. Brăila**, aflate în proprietatea **S.C. TEROL PROD S.R.L.**

Zona este mediană.

Se compune din:

- o Modul Comercial cu suprafața construită de 29,89 mp;

Inspecția s-a făcut în data de 17.12.2019.

Adoptat în ședința A.G.A.  
în data de 06.01.2020

**Concluzie:**

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

**3.4. Descrierea amplasamentului**

Proprietatea se află în zona mediană a mun. Brăila, cu ieșire la str. Școlilor. Amplasamentul este plan, formă dreptunghiulară.

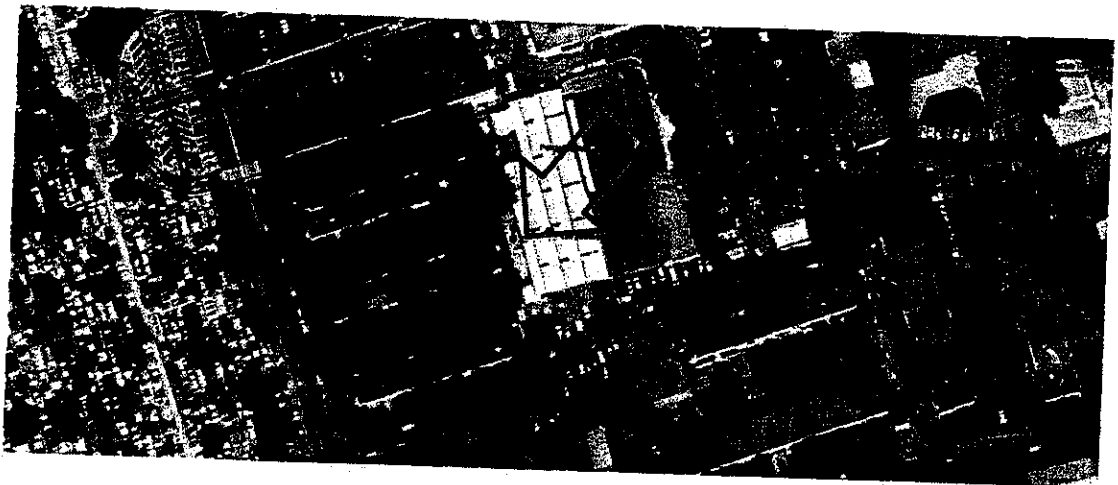
Amplasare este interior.

Tip drum acces: asfaltat.

Suprafața teren inchiriat este de 29,89 mp.

Pe amplasament există 1 corp de clădire.

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



**3.5. Descrierea construcției**

- Suprafața construită de 29,89 mp și suprafața desfășurată de 29,89 mp;
- Structură de rezistență este metalică cu stâlpi și grinzi metalice, fundație din beton, închideri perimetrare din panouri tablă, acoperiș tip șarpantă din lemn învelită cu tablă;
- Finisajele sunt medii și cuprind vopsitorii cu var lavabil la pereți, palcări cu gresie și faianță, tâmplărie pvc cu geam termopan;
- Regim de înălțime P;
- Are instalație electrică, apă-canal, gaz metan.

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.

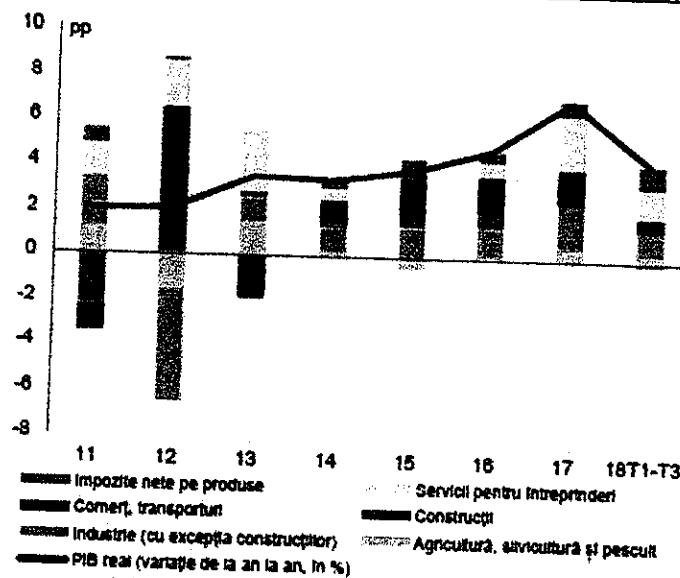
Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

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.

au reprezentat un procent stabil (38 % din PIB). Industria și comerțul au însemnat 24 % și, respectiv, 18 %. În privința contribuției la creștere, se estimează că serviciile pentru întreprinderi au reprezentat 1,3 puncte procentuale, fiind urmate de industrie cu 1 punct procentual și de comerț cu 0,6 puncte procentuale (graficul 1.2). Încetinirea exporturilor înregistrată în 2018 are un impact semnificativ asupra performanței comerțului și a industriei.

**Graficul 1.2: Creșterea PIB-ului și componentele ofertei**

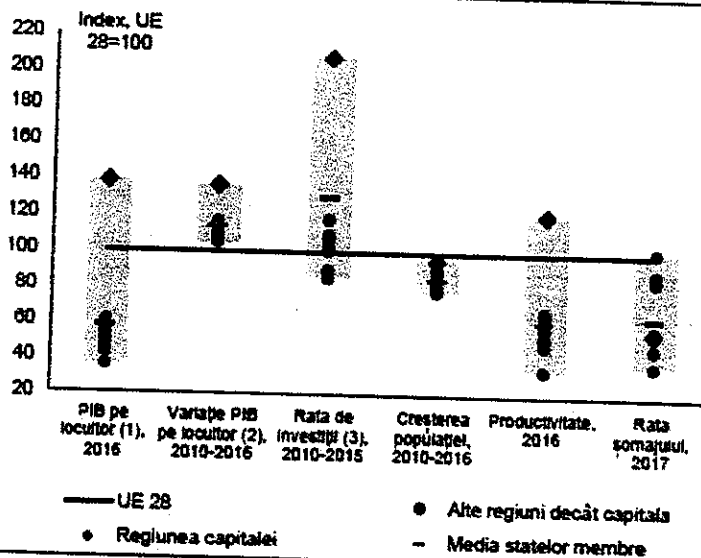


Sursa: Comisia Europeană

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

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

Graficul 1.4: Disparități între regiunile din România



Zonele gri reprezintă amplitudinea disparităților dintre regiuni.

(1) PIB pe cap de locuitor în SPC

(2) Diferența în puncte de indice

(3) Procentaj din PIB

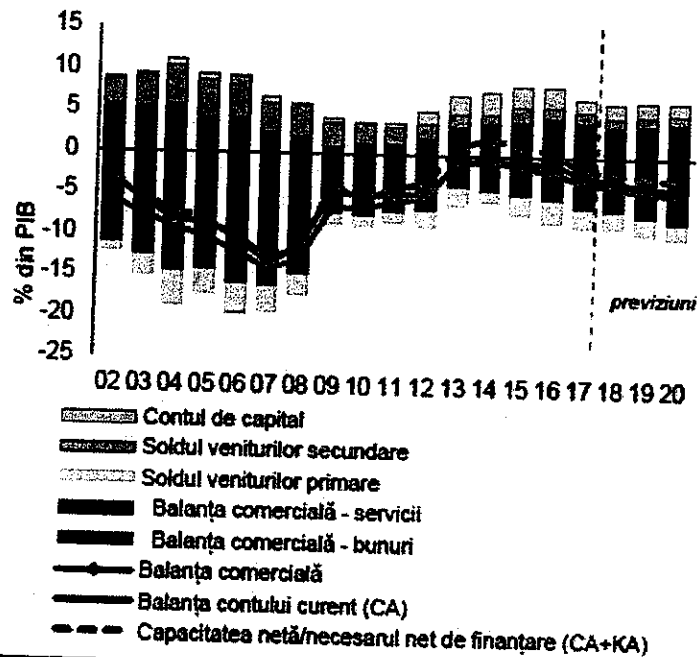
Sursa: Comisia Europeană

### Investițiile

România se numără în continuare printre țările din UE care înregistrează cele mai mari rate de investiții. În 2017, investițiile totale au reprezentat 22,6 % din PIB, depășind media UE și a țărilor învecinate, de 20,1 % și, respectiv, 20,2 %. Se estimează că investițiile private, care au atins 20 % din PIB în 2017, au crescut într-o oarecare măsură, în ciuda preocupărilor legate de instabilitatea și de imprezibilitatea fiscal-bugetară și legislativă. În schimb, investițiile publice rămân modeste, parțial ca urmare a recurgerii lente la proiectele din cadrul perioadei de finanțare a UE. În 2017, investițiile publice au scăzut la 2,6 % din PIB, cel mai redus nivel din perioada ulterioară aderării la UE, fiind puțin peste media UE, dar inferior celui înregistrat în țările învecinate (graficul 1.5). Se estimează totuși că investițiile

curent a început să crească semnificativ, iar soldul contului de capital aproape s-a înjumătățit. În funcție de sector, necesarul net de finanțare provine în principal de la gospodării și, într-o măsură mult mai mică, de la administrația publică. Societățile comerciale sunt creditori nefi.

Graficul 1.6: Defalcarea contului curent și contul de capital



Sursa: Comisia Europeană

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

### Inflația și politica monetară

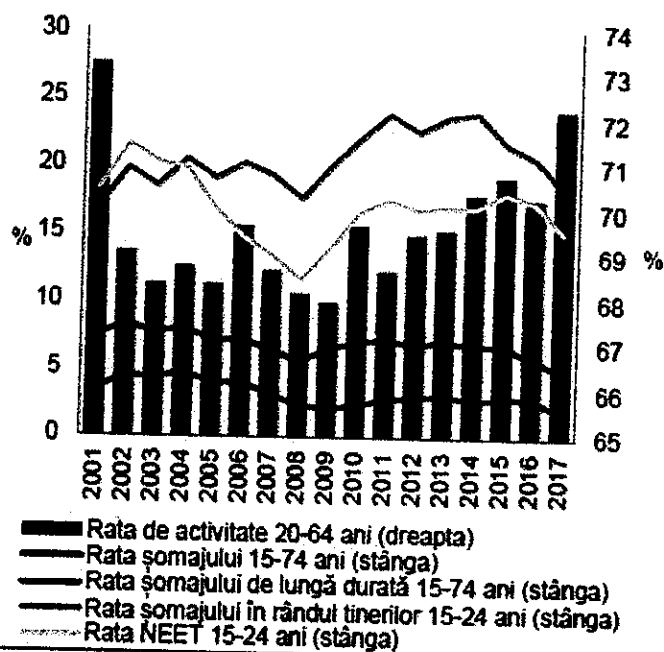
În 2018, inflația a atins cea mai mare valoare din perioada de după criză. Inflația, astfel cum este măsurată de indicele armonizat al prețurilor de consum, a devenit pozitivă în 2017 și a continuat să crească pe parcursul anului 2018, ajungând la o medie anuală de 4,1 %. Aceasta se datorează atât unor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

a politicii monetare. De asemenea, poate introduce un conflict între obiectivul de menținere a stabilității prețurilor și cel de garantare a stabilității financiare.

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

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

Graficul 1.8: Imagine de ansamblu asupra pieței forței de muncă



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

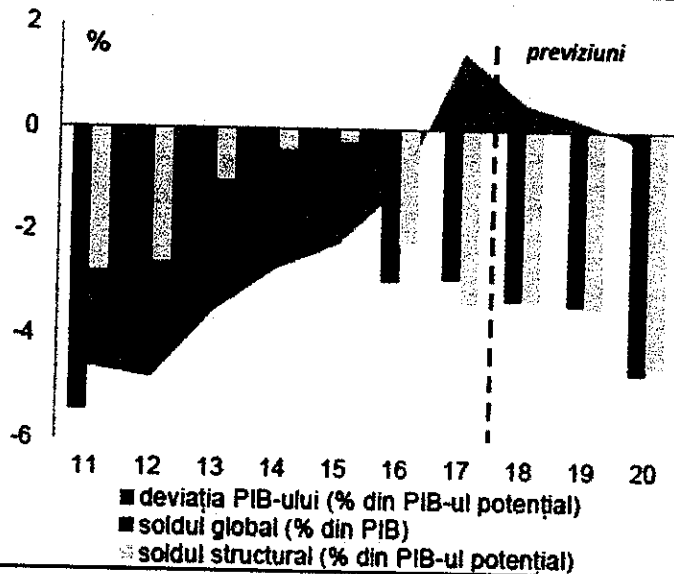
Sursa: Comisia Europeană

Salariile și costurile unitare ale muncii au continuat să crească într-un ritm rapid în 2018. Rata șomajului, care a scăzut la un nivel record, deficitul structural

că deficitul global va continua să crească ușor în 2019, atingând 3,4 %, iar apoi va ajunge brusc la 4,7 % în 2020 din cauza creșterii semnificative a pensiilor pentru limită de vârstă. Punctul de pensie, adică principalul parametru utilizat pentru indexarea pensiilor, urmează să crească cu 15 % în septembrie 2019 și cu 40 % în septembrie 2020. Se estimează că până în 2019 deficitul structural (7) se va menține stabil, în linii mari, situându-se la aproximativ 3,3 %-3,4 % din PIB-ul potențial, urmând să crească la 4,5 % în 2020 (graficul 1.9).

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

**Graficul 1.9: Soldul bugetului general și deviația PIB-ului**

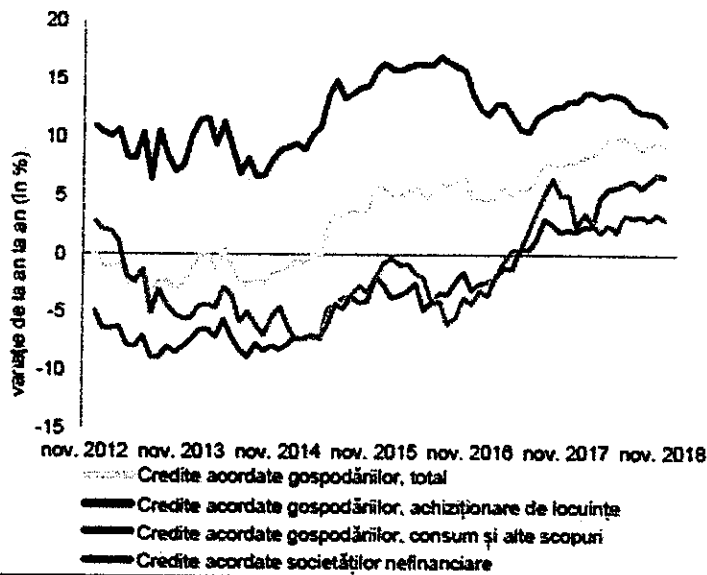


Sursa: Eurostat, previziunile economice ale Comisiei Europene din toamna anului 2018

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



Graficul 1.11: Credite acordate gospodăriilor și societăților nefinanciare



Sursa: Banca Națională a României

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

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

permis al comisiunilor de administrare. În plus, participanții care au cotizat cel puțin 5 ani au acum posibilitatea de a renunța la pilonul al doilea. Aceste

Investițiile rezidențiale (% din PIB)	2.0	2.8	2.5	2.6	4.2			
Balanța contului curent (% din PIB), balanța de plăți	-10.2	-8.2	-1.0	-2.1	-3.2	-4.3	-4.5	-4.7
Balanța comercială (% din PIB), balanța de plăți	-11.3	-7.4	-0.6	-0.9	-2.1			
Condițiile schimburilor comerciale de bunuri și servicii (variație de la an la an)	4.3	1.0	1.8	-0.3	-1.5	0.6	-0.2	0.0
Soldul contului de capital (% din PIB)	0.5	0.6	2.4	2.5	1.2			
Poziția investițională internațională netă (% din PIB)	-37.2	-61.7	-58.2	-49.0	-47.8			
PIIN, exceptând instrumentele care nu prezintă risc de neplată (% din PIB) (1)	-5.0	-22.2	-16.5	-6.7	-5.8			
Datorii din IIP, exceptând instrumentele care nu prezintă risc de neplată (% din PIB) (1)	35.8	57.7	50.7	40.0	37.4			
Răzultatele la export față de țările avansate (variație în % la 5 ani)	84.0	70.5	24.0	20.1	30.9			
Cote de piață a exporturilor, bunuri și servicii (variație de la an la an)			7.0	8.6	3.1			
Fluxurile nete ISD (% din PIB)	-7.1	-2.8	-1.9	-2.6	-2.4			
Soldul bugetului general (% din PIB)	-1.7	-6.1	-1.4	-2.9	-2.9	-3.3	-3.4	-4.7
Soldul bugetar structural (% din PIB)			-0.6	-2.2	-3.4	-3.3	-3.4	-4.6
Datoriile publice guvernamentale brută (% din PIB)	14.6	27.0	38.2	37.3	35.1	35.1	35.9	38.2
Pondere taxelor și a impozitelor în PIB (%) (3)	28.5	27.3	27.8	26.5	25.8	26.2	26.2	26.2
Cota de impozitare pentru o persoană necăsătorită care câștigă salariul mediu (%)	27.2	28.5	25.6					
Cota de impozitare pentru o persoană necăsătorită care câștigă 50 % din salariul mediu	22.7	25.5	22.9					

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

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

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

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

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

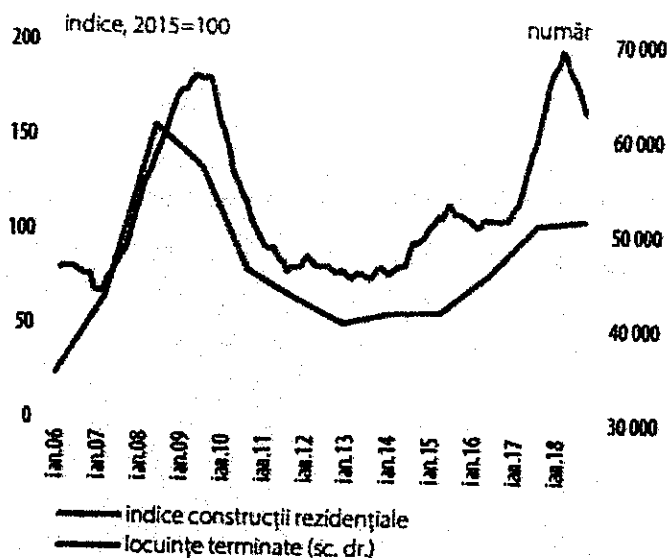
## Sectorul imobiliar

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

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

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

Grafic 2.26. Evoluția construcțiilor de tip rezidențial



Sursa: INS

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

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

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

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

Raport de evaluare

Adoptat în ședința AGA  
din data de 06.02.2019

33 | Pagina

### **Sănătatea financiară a companiilor din sectoarele construcții și imobiliar**

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

### **Evoluția pieței imobiliare comerciale**

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

SURSE:

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

Colliers International – Romania Mid-Year Market Update 2018.

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

Jones Lang LaSalle – CEE Investment Market H1 2018



## 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

### 4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CMBU: comercială**

### 4.3. Metodele de evaluare bunuri imobiliare

#### Metoda comparațiilor directe.

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

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

Nu este necesar conform GEV 630 ART 37.

#### 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:

Adoptat în ședința AGA  
la data de 06.02.2020

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

Pentru înțelegerea metodei vom explica niște termeni folosiți:

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

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

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

Valoarea este dată de formula:

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

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

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

#### 4.4. Calificarea evaluatorilor

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

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

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România din anul 2003.

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

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



**5. CONCLUZII****5.1. Alegerea valorii finale****Reconcilierea valorii finale:**

Valoarea de piață determinată prin abordarea prin costuri este:

Total construcții:	10.400 €	49.700 lei
Teren	- €	0 lei
<b>TOTAL</b>	<b>10.400 €</b>	<b>49.700 lei</b>

Valoarea de piață determinată prin metoda capitalizării venitului este:

Total construcții:	10.100 €	48.300 lei
Teren	- €	0 lei
<b>TOTAL</b>	<b>10.100 €</b>	<b>48.300 lei</b>

În cazul imobilului evaluat s-a considerat relevantă abordarea prin metoda capitalizării venitului datorită caracterului de piață al metodei.

Abordarea prin Costului de înlocuire Net (CIN), reprezintă un ghidaj care susține valoarea obținută prin Metoda Capitalizării veniturilor.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a proprietății **situată în Brăila, Piața Microhală, jud. Brăila**, aflate în proprietatea **S.C. TEROL PROD S.R.L.**, este de:

**48.300 lei echivalent a 10.100 €**

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

Data: 17.12.2019

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



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

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

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

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

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

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

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

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

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

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

**6.2. Calculele evaluării****Anexa nr.1****Abordarea prin costuri**

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

DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp)	0,00
- suprafata construita (mp) AC	29,89
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	29,89
- arie utila (mp) Au cca.	27,17
- inaltime medie	2,5

CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCȚIE

C1

Ad = 29,89 mp

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafată Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,003	1,018	
1	CHITBLGFT	29,9	2.062,2	61.628,1	1,003	1,018	62.925,6
Total							62.925,6
<b>Instalații electrice</b>							
1	ELCHIOSC	29,9	633,7	18.939,4	1,003	1,018	19.338,1
Total							19.338,1
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)</b>							<b>82.263,7</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)</b>							<b>2.752,7</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)</b>							<b>69.129,2</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)</b>							<b>2.313,2</b>

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Nr. Crt.	Denumire substructură	Sdc (mp) = 29,9		
		Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)
1	Structura	13.169,6	26%	9.745,5
4	Instalații electrice	4.047,2	36%	2.590,2
6	Instalații de încălzire cu / fa	0,0		
Total cost cu tv a (euro)		17.216,8		12.335,7
Total cost cu tv a (Euro/mp)		576,1		412,8
Total cost fără tv a (Euro)		14.467,9		10.366,2
Total cost fără tv a (Euro/mp)		484,1		346,9

Gradul de uzura fizica:	28,35%
Neadekvare functionala	0,00% 10.366
Depreciere din cauze externe	0,00% 10.366
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA	28,35%
VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE	49.700 RON 10.400 EUR 348 EUR/mp
VALOAREA TERENULUI	0 RON 0 EUR 0,00 EUR/MP
VALOAREA IMOBILULUI (constructie+teren)	49.700 RON 10.400 EUR

Adoptat in sedinta AGA

data de

**Rata de capitalizare comerciale**

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

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare	Chiria (euro/mp/luna)
CBRE - "Romania	Orase secundare	8,5-9,5%	20-25
Colliers International	Orase secundare	8,5-9,5%	15-30
Cushman&Wakefield Echinox	Orase secundare	8,00%	25-30
Jones Lang Lasale	Orase secundare	8,5-9,5%	20-25
Knight Frank	Orase secundare	8,5-9,5%	15-20
<b>Rata de capitalizare estimata</b>	<b>Orase secundare</b>	<b>8,00%</b>	
<b>Risc aditional</b>		<b>2,00%</b>	
<b>Rata de capitalizare folosita</b>		<b>10,00%</b>	

ROMANIA  
Judetul Braila  
Primaria Municipiului Braila  
Nr. 301 din 21.09.2014

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 301 din 21.09.2014

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> SC. TEROL PROD SRL  
- reprez. Pupezeanu Danut -  
cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul, Braila municipiul/orașul/comuna : Braila  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod postal \_\_\_\_\_ str. George Enescu  
nr. 71 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ telefon/fax \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 34923 din 26.08.2014  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire pentru:

EXTINDERE MODUL COMERCIAL - (CONSTRUCTIE CU CARACTER PROVIZORIU)  
SI INLOCUIRE FATADA PRINCIPALA

- se va respecta cu strictete documentatia anexata ;
- se vor respecta conditiile din avizele si acordurile solicitate ;

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Braila municipiul/orașul/comuna Braila  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ codul poștal \_\_\_\_\_  
str. Piata Microhala nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_

Cartea funciară<sup>3)</sup> 72180

Fișa bunului imobil \_\_\_\_\_

sau nr. cadastral \_\_\_\_\_

- lucrări în valoare<sup>4)</sup> de 4.000,00 lei- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv de desființare a construcțiilor (D.T.A.D.+D.T.O.E.) nr. <sup>5)</sup> \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

EXTINDERE MODUL COMERCIAL - CONSTRUCTIE CU CARACTER PROVIZORIU - SI INLOCUIRE  
FATADA PRINCIPALA

[denumirea / titlul documentației]  
Elaborată de BIA LUPOAIE VLADIMIR cu sediul în județul Braila municipiul/orașul/comuna Braila  
sectorul/satului \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_  
bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ respectiv de Arh. Lupoai Vladimir

- arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 3510

în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect,  
republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale Dunarea de Jos a Ordinului Arhitecților din România.

			u			
53	2100402	Ciment II B 32.5 (M 30) saci	kg	104,0000	0,5000	52,000
54	6131481	Cnc. mastic nr 1370 nr 5005-78	kg	14,0000	3,6809	51,253
55	6106625	Aracet DP 50 micron nr 1345-64	kg	2,5000	2,7558	6,889
55	283210242	PLACI CERAMICE DIN GRESIE PORTELANATA VARIANTA TINTE UNITE-FLAWKER	metr	11,5000	35,0000	402,500
	2811		u			
			patr			
			at			
57	3642287	Tabla zincata, etes 2028, 0.50x 650x1000 mm, OL 32-1N calitate	kg	5,1360	2,8128	14,447
58	5904770	Alaj de lipit staniu-plumb Ip30	kg	0,1680	167,0000	28,056
59	6311952	Bratara din otel zinc pentru burane (semicirunde sau drept)	buc	1,4400	6,0000	8,640
60	5904808	Alaj de lipit staniu-plumb marca Ip 30g	kg	0,2640	167,0000	44,088
61	3700390	Banda din otel lam. cald a908 3 x 30 OL 37-1n	kg	0,7520	2,7000	2,138
62	6311231	Carig din otel zincate pentru jgheaburi	buc	6,6000	2,5600	16,896
63	2003930	Otel beton profil neted OB 37, etes 438 D = 6 mm	kg	1,0120	2,5000	2,530
64	3642419	Tabla zincata a2028 0,50x 750x1500 OL 32-1N cal.1	kg	7,6560	2,5114	19,228
65	5904782	Alaj de lipit staniu-plumb marca Ip 80	kg	0,0200	167,0000	3,340
68	7304131	Banda electroizolanta mlu-nr 21-404-88 lat 20 mm	kg	0,0200	7,4324	0,149
67	7305110	Capsa caps. pt conductor at	buc	1,5000	0,2379	0,357
68	4800018	Cablu energie captat 0,6/1 KV 3x 18 M s.4481	m	40,7996	18,5841	762,718
69	5102644	Corp de iluminat cu 3 module de plafon	buc	3,0090	27,2738	82,067
70	287411589	Surub zincat m 4 cu piuita si saiba	buc	2,8400	0,0600	0,122
	4250		ata			
71	312025550	Interruptor cumpans st.simbol D174 250v 10a bipolar	buc	1,0200	2,4030	2,451
	0718		ata			
72	287411589	Surub zincat m 4 cu piuita si saiba	buc	2,0400	0,0600	0,122
	4250		ata			
73	312027555	Priza bipolara antigrun 250/10a cod 265	buc	1,0200	5,2958	5,403
	6133		ata			
74	4805982	Conductor fy 1x 2.5 a 6865	m	41,2000	1,5895	65,486
75	287827795	Tub metalic flex,prot.neetans tip spd-roman d=16 mm	metr	44,0000	0,6102	26,848
	6825		u			

Alte cheltuieli directe						
Coefficient	Valoare	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
CAS	15,8000%	0,000	663,770	0,000	0,000	663,770
Ganatare	5,2000%	0,000	218,456	0,000	0,000	218,456
Somaj	0,5000%	0,000	21,005	0,000	0,000	21,005
Fond de nec	0,2800%	0,000	11,763	0,000	0,000	11,763
Fond de garantare	0,2500%	0,000	10,503	0,000	0,000	10,503
Ce concedii si indemnizatii	0,6500%	0,000	35,709	0,000	0,000	35,709


	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	10 968,602	5 162,280	124,298	31,677	16 286,856
Cheltuieli indirecte	10,0000%				547,844
Profit	5,0000%				301,314

Total General fara TVA	17 134,014
Material beneficiar	10 806,418
Total General fara TVA	6 327,596
TVA (24%)	1 518,623
<b>TOAL GENERAL (Lei)</b>	<b>7 846,219</b>

Executanti  
 SC APT SA Braila  
 Director general  
 Ing. Balan Costel Danu

Beneficiar  
 SC TEROL PROD SRL Braila  
 Ing. Pupezeanu Danut

DOEF



Adoptat in sedinta AGA  
 data de 06.02.2019

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

NR 01 / 05.08.2015

Privind lucrarea: **EXTINDERE MODUL COMERCIAL-(CONSTRUCTIE CU CARACTER PROVIZORIU) SI INLOCUIRE FATADA PRINCIPALA**  
-amplasament: **Municipiul Braila, str. Piata Microhala**  
-beneficiar: **SC TEROL PROD SRL-repr. Pupezeanu Danut**  
executarea in cadrul contractului nr. - din - incheiat intre Regie  
pentru lucrarile de

**Construire**

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr.801 eliberata de Primaria Municipiului Braila la data de **24.09.2014** cu valabilitatea pana la **12 luni**
2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 05.08.2015 fiind formată din :

Beneficiar: **SC TEROL PROD SRL-repr. Pupezeanu Danut**  
Reprezentant UAT Braila: **Iliescu Laura**

3. Au mai participat la receptie:  
- **Ing. Neofit Ioan Niculae.**
4. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune:

**ADMITEREA RECEPTIEI**

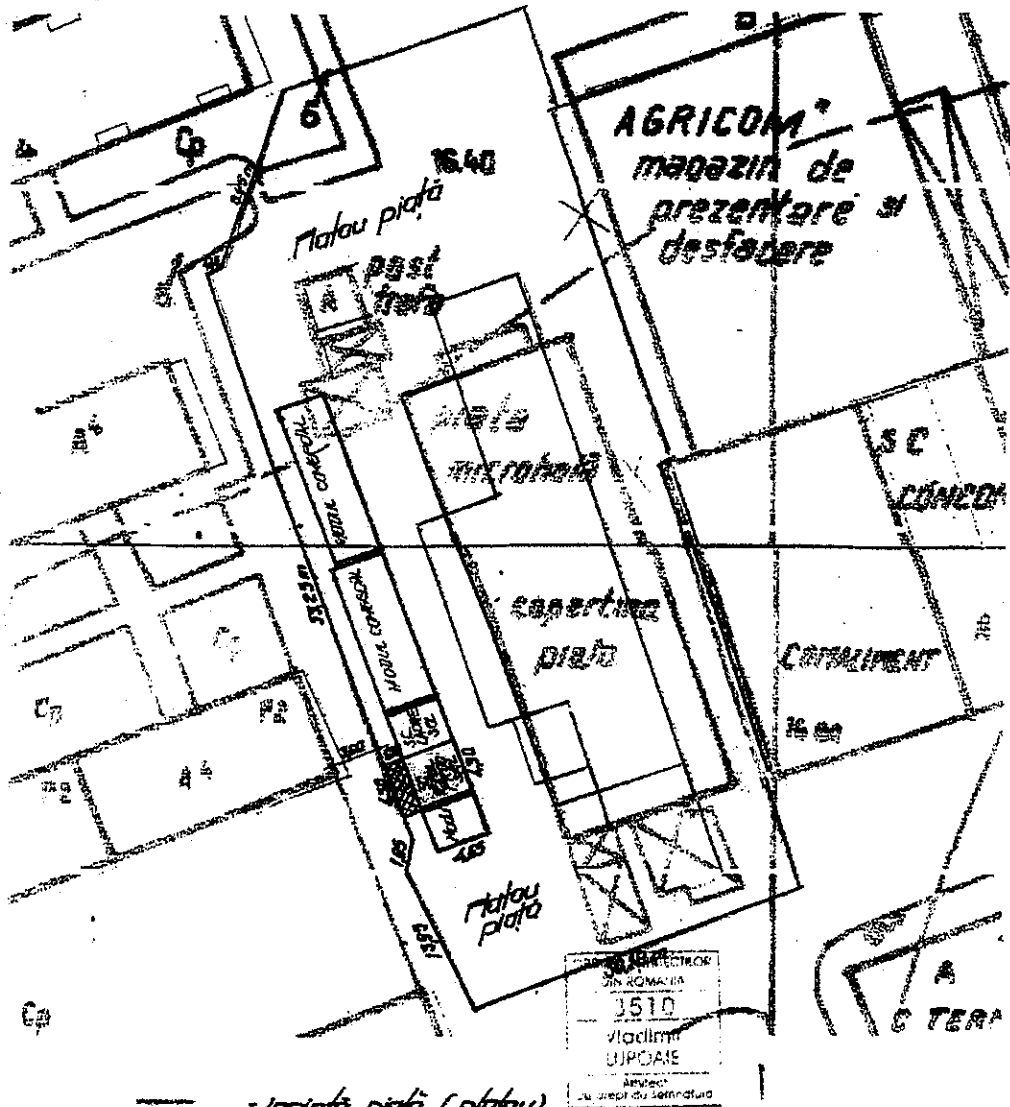
5. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin:  
**LUCRARILE SUNT EXECUTATE**  
Comisia de receptie recomanda urmatoarele:  
**Beneficiarul va pastra si actualiza permanent Cartea tehnica a constructiei.**
6. Prezentul Proces Verbal continand file 1 si anexe numerotate 0 cu un total de 1 fila a fost incheiat astazi 05.08.2015 la Obiectiv in 1 exemplar.  
Valoarea lucrarilor:

Comisia de receptie  
Presedinte : **Pupezeanu Danut**  
Membri: **Iliescu Laura**

Specialist  
**Ing. Neofit Ioan Niculae**

Adoptat in sedinta AGA  
la data de **06.08.2015**

Amplasament: Piața MICRAHALĂ  
Obiectiv: Extindere Magazin Comercial (construcție provizorie) și înlocuire  
fațadă principală  
Beneficiar: S.C. TEROL PROD S.R.L.



PROIECTANT  
ING. ROMANIA  
0510  
Vladimir  
UJPOAIE  
Arhitect  
cu drepturi semnatura

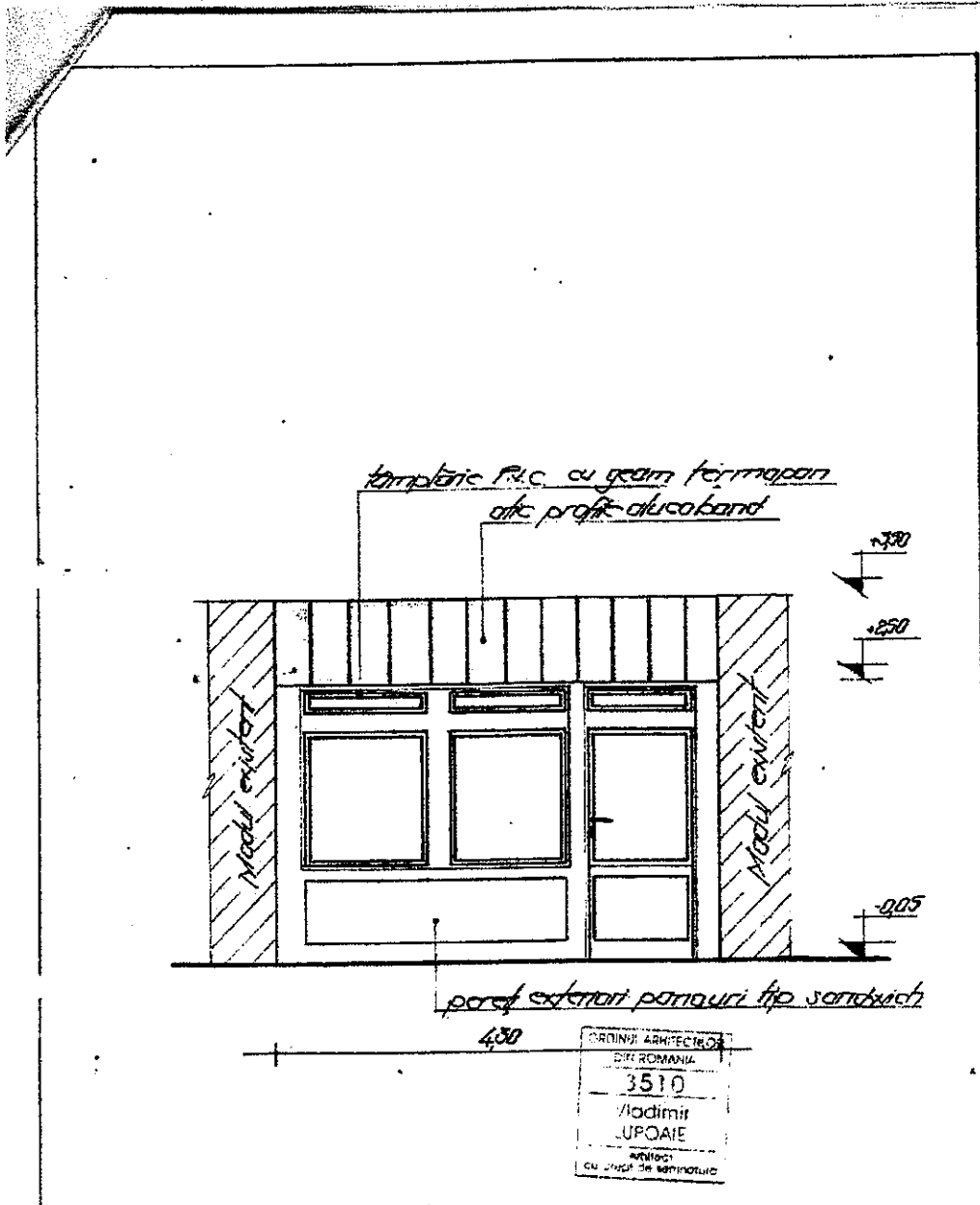
— - incinta piață (platau)  
 ■ - obiectiv studiat (extindere) S.C. TEROL PROD S.R.L.

Sc. ex. = 4,65m x 4,30m = 20,00 mp  
 Sc. pr. extindere = 1,50m x 4,30m = 6,45 mp  
 Sc. total = 26,45 mp

*[Signature]*

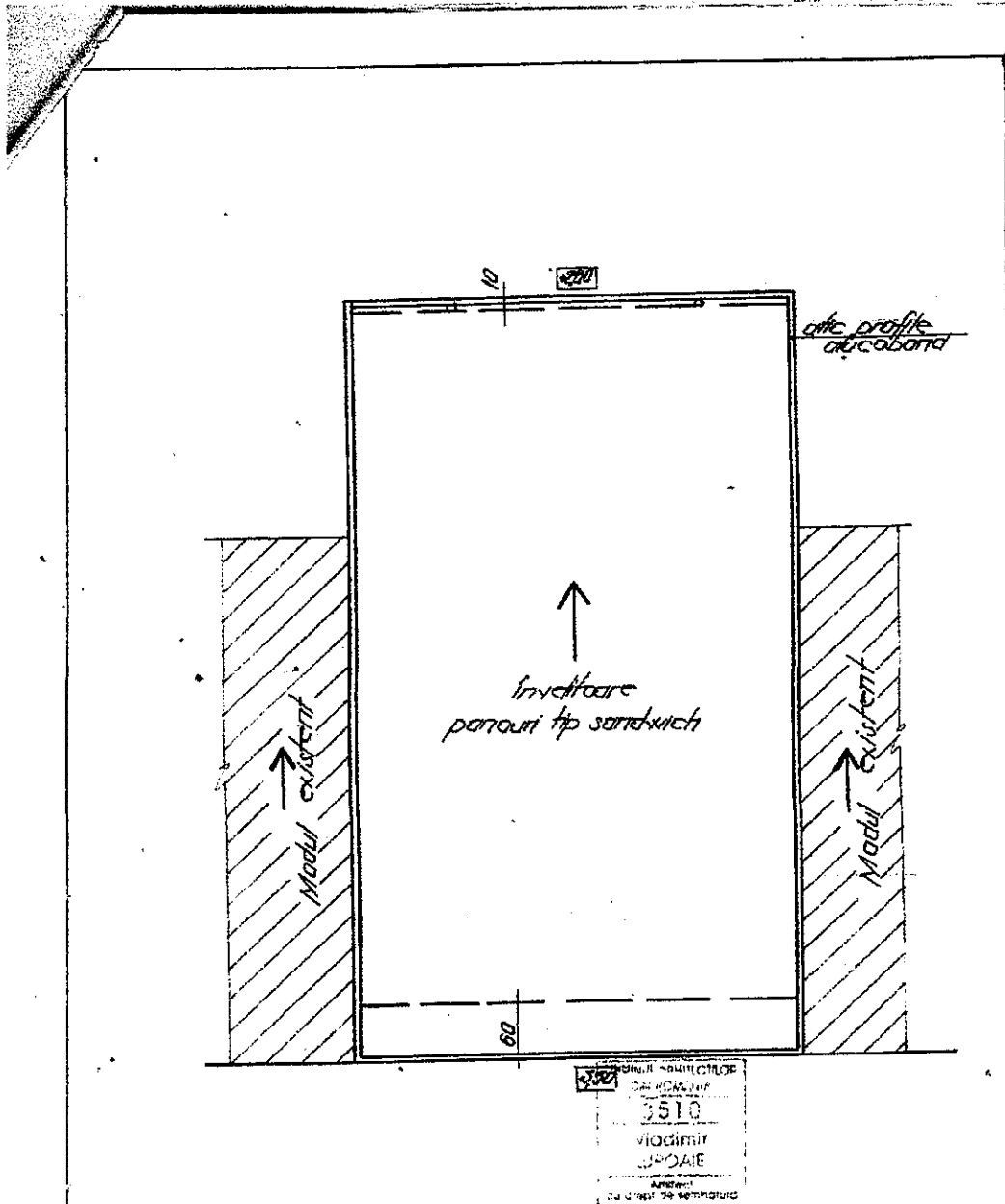
Adoptat în sesiunea AGA  
 aprobată de *[Signature]*





VERIFICATOR/ EXPERT	NUME Ing.	SEMNAȚURA	CEPINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
<p>*** VLADIMIR LUPOAIE ***                      BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA                      TNA 3510</p>				<p>Beneficiar: S.C. TERPOL PRODU S.R.L.                      Pata Microstala</p>
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu proiect: Extindere spațiu comercial / construcție priză zonei și înlocuire ferestrelor principale
SEF PROIECT	Arh. V.Lupoae		1:50	Faza: D.T.A.C.
PROIECTAT	Arh. V.Lupoae		Data:	Pianșa nr.
DEJENAT	Arh. V.Lupoae			Titlu planșă: Ferestrelor principale propuse

Adoptat în ședința AGA  
 din data de 06.04.2020



PROFESOR ARHITECTUR  
 DR. ING. VLADIMIR LUPOL  
 3510  
 VIODIMIR LUPOL  
 ARHITECT  
 CAL. UNIF. DE NEPTUN 100

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME Ing.	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
	*** VLADIMIR LUPOL ***			Beneficiar: S.C. TEROL PROD S.R.L.	Proiect
	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA TNA 3510			Nota Microhala	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu proiect: Extindere spatiu catre	Faza:
SEF PROIECT	Arh. V.Lupol		1:50	oel (constructie provizorie) si	D.T.A.C
PROIECTAT	Arh. V.Lupol		Data:	intacut fatada principala	
DESEINAT	Arh. V.Lupol			Titlu clasificat:	Plansa nr.
				Plan inveltoare-propunere	

Adoptat in sedinta AGA  
 din data de 06.02.2020

09.06.2019

Braşu - Birouri - Spatii comerciale - OLX.ro

Braşu 7 mai

Fara fotografii

**Inchiriez spatiu fast food la cheie**  
 Imobilitate » Birouri - Spatii comerciale

**315 €**

Braşu 7 mai



**Cladina cu Aviz ISU—zona Bld Corobanti prelungire Plantelor**  
 Imobilitate » Birouri - Spatii comerciale

**2 000 €**

Braşu 7 mai

Fara fotografii

**Inchiriez spatiu comercial**  
 Imobilitate » Birouri - Spatii comerciale

**200 €**

Braşu 7 mai

Fara fotografii

**inchiriz spalatorie auto**  
 Imobilitate » Birouri - Spatii comerciale

**1 000 €**

Braşu 7 mai

Fara fotografii

**Inchiriez spatiu comercial**  
 Imobilitate » Birouri - Spatii comerciale

**12 €**  
 Negociabil

Braşu 7 mai



**inchiriez/ vand spatiu comercial**  
 Imobilitate » Birouri - Spatii comerciale

**3 €**

Braşu 7 mai



**Spatiu Comercial Cuza aproape de Catarasi**  
 Imobilitate » Birouri - Spatii comerciale

**700 €**

Braşu 5 mai



**Inchiriez spatiu calea calarasilor**  
 Imobilitate » Birouri - Spatii comerciale

**1 999 €**

Braşu 6 mai



**Inchiriez Spatiu de Birouri/ Comercial**  
 Imobilitate » Birouri - Spatii comerciale

**7 €**  
 Negociabil

Braşu 5 mai

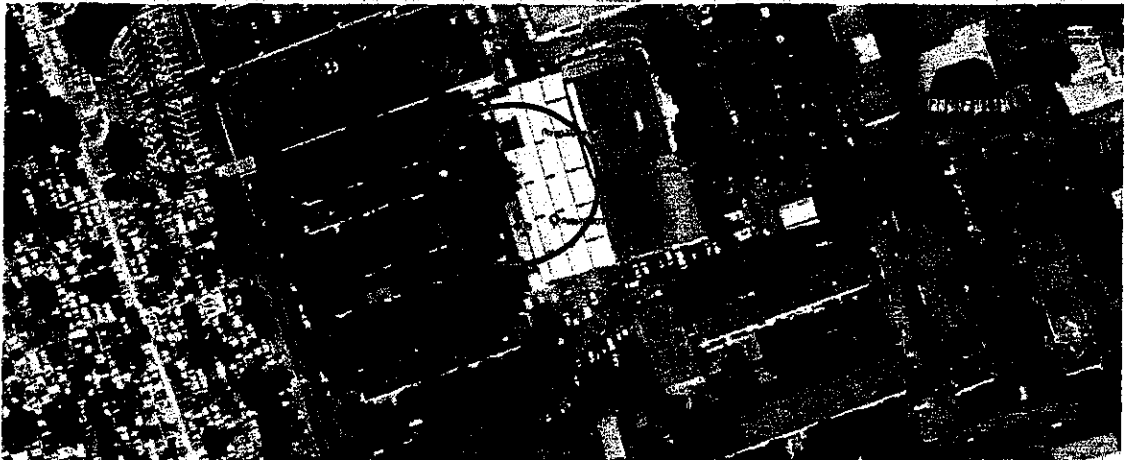
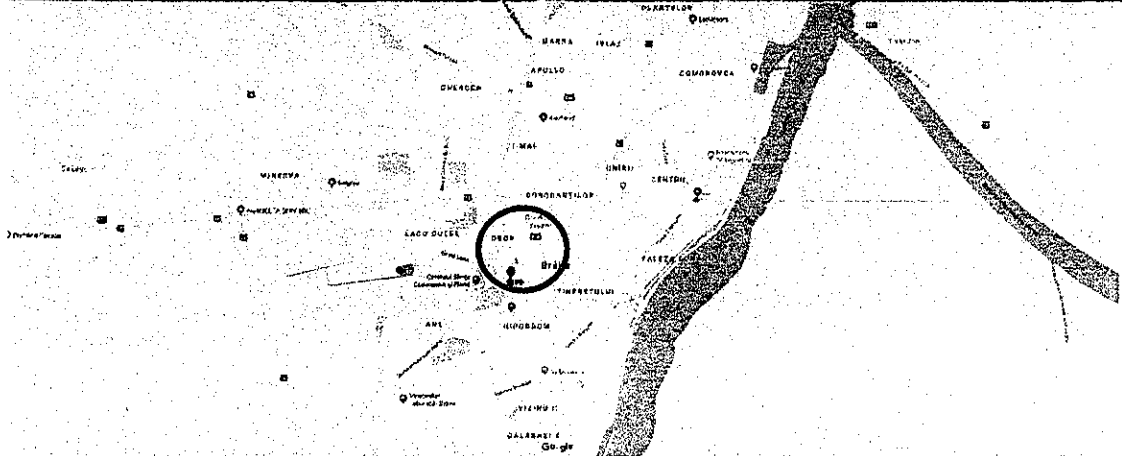
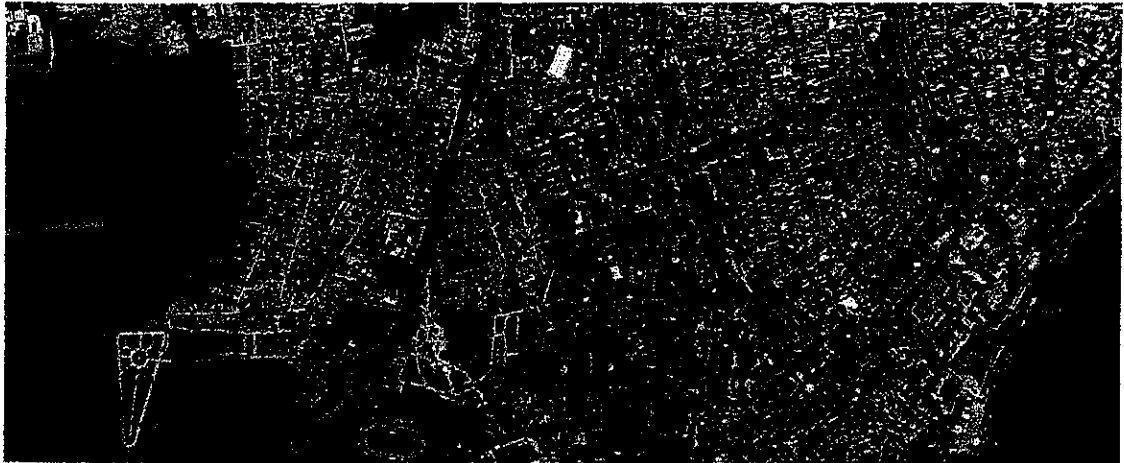
[http://www.olx.ro/ro/brasilor-spatii-comerciale/afisare/1566166888\\_sunt\\_page/10071810743Directoare](http://www.olx.ro/ro/brasilor-spatii-comerciale/afisare/1566166888_sunt_page/10071810743Directoare)

2/8

Adoptat la sedinta AGA  
 din data de 06.06.2019



6.5. Amplasament



Adoptat in sedinta AGA  
la data de 06.02.2020