

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 537

din 27.09.2024

Privind: Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 747,00 mp, situat în Brăila, str. Danubiului nr. 12, NCP 72342, în favoarea societății „**Banca Comercială Română**” S.A., teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acesteia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și adresele societății „Banca Comercială Română” S.A., înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr. M200164/25.06.2024 și nr. M225651/21.08.2024;

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

În conformitate cu prevederile art. 693 și art. 697 Cod Civil, art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr.101/30.03.2017, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr. 246/30.06.2017, precum și ale H.C.L.M. nr. 51/27.03.2009, completată cu H.C.L.M. nr. 506/27.09.2023, anexa 1.164, poziția nr. 11;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, pe o perioadă de **49 de ani**, asupra terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, în suprafață de 747,00 mp, situat în Brăila, str. Danubiului nr. 12, NCP 72342, în favoarea societății „**Banca Comercială Română**” S.A., teren pe care se află amplasate construcțiile C1, C2, C3 și C4, proprietatea acesteia.

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

Art.3 Prețul suprafeței se stabilește în cuantum de **45,59 lei/mp/an**, conform raportului de evaluare prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSTANTIN SÎRBU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

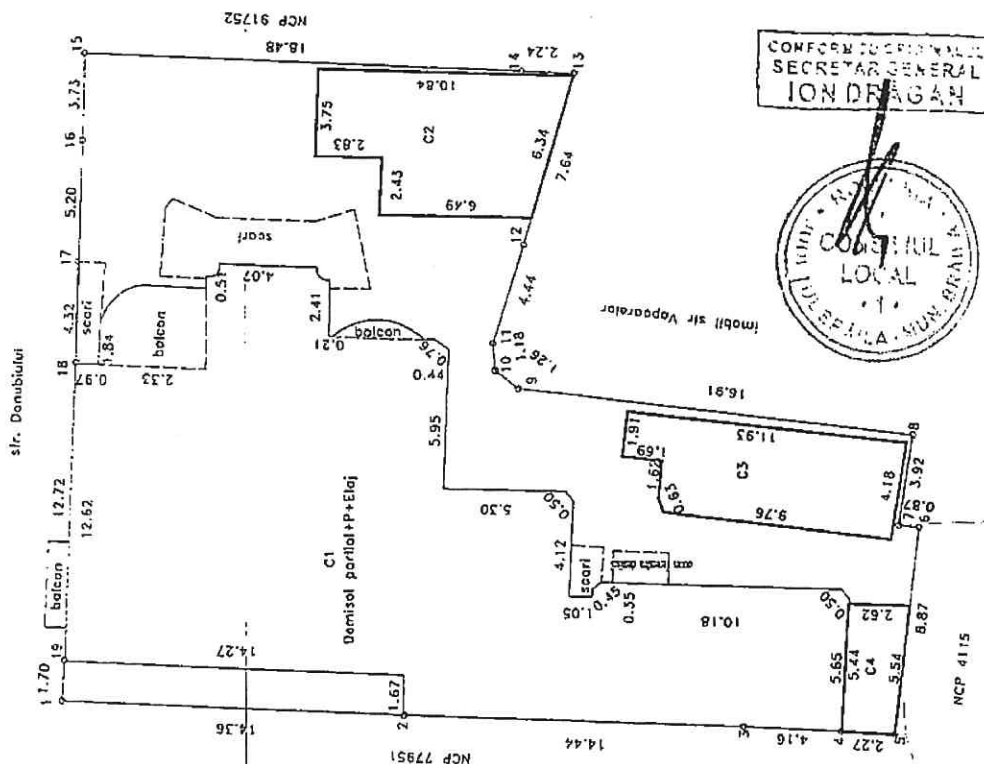
ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.05/rev.0

ANEXA NR. 1
LA PLAN NR. 537/27.09.2024

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral Suprafata masurata (mp) 2380 747 Adresa imobilului jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, str. Danubului, nr. 12
Cartea Funciara nr. 72342 UAT Braila



CONFORM CU PLANUL
SECRETAR GENERAL
ION DRAGAN



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Mențiuni
1	CC	747	imobil impozitat cu gard de beton
TOTAL		747	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
1	CA3	374	sediu banca, regim inaltitudine apartament + Eloi. Sd = 882mp
2	CA	55	anexa (garaj)
3	CA	45	anexa (grup scolare)
4	CA	13	anexa
TOTAL		487	

Suprafata totala masurata = 747mp

Executanti: SC INFOTOP SRL
SERIA: RO-B-J, NR. 1531/2019, CLASA I
Confirm executarea masurarii la teren, conform planului de desamplasament cadastral si corespundenta acestuia cu realitatea din teren
Santatoru
PIA VERONICA CLAUDIA JIANU
SERIA: RO-B-F, NR. 0275, CATEGORIA D
Data: 10/09/2023
Inspector:
Confirm inregistrarea inregistrarii in baza de date inregistrata si distribuita
Semnatura
Data:

Digitally signed by
Veronica-Claudia
Jianu
Date: 2023.09.13
15:43:49 EEST

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR. 537/27.09.2024

Banca Comerciala Romana S.A.

Str. Danubiului 12, Braila, judetul Braila

RAPORT DE EVALUARE

31 mai 2024

Pregatit pentru:

BANCA COMERCIALA ROMANA S.A.

Pregatit de:

COLLIERS VALUATION AND ADVISORY

CONTACT

AFI Park Floreasca

Calea Floreasca nr. 169A, Cladirea A, Etajul 2, Biroul nr. 2

Sector 1, Bucuresti, Romania

Tel: +40 21 319 77 77

www.colliers.com

Colliers promoveaza ocrotirea mediului inconjurator atat in piata imobiliara, cat si in alte domenii. Incepand cu propria noastra afacere, reducem consumul de energie si actionam in scopul protejarii mediului inconjurator. Acest raport a fost tiparit fata-verso pentru a reduce consumul de hartie. Colliers isi incurajeaza clientii si partenerii sa participe la lupta impotriva risipirii resurselor pentru imbunatatirea conditiilor de viata.

Cuprins

TERMENI DE REFERINTA	6
<i>Identificarea evaluatorului</i>	<i>7</i>
<i>Identificarea clientului</i>	<i>7</i>
<i>Identificarea utilizatorilor desemnati</i>	<i>7</i>
<i>Proprietatea supusa evaluarii</i>	<i>7</i>
<i>Drepturile de proprietate evaluate</i>	<i>7</i>
<i>Moneda evaluarii</i>	<i>7</i>
<i>Scopul evaluarii</i>	<i>8</i>
<i>Tipul valorii</i>	<i>8</i>
<i>Abordarea in evaluare</i>	<i>8</i>
<i>Data inspectiei</i>	<i>8</i>
<i>Data evaluarii</i>	<i>8</i>
<i>Natura si amplexarea activitatilor evaluatorului si limitari</i>	<i>8</i>
<i>Natura si sursa informatiilor utilizate</i>	<i>9</i>
<i>Ipoteze si ipoteze speciale</i>	<i>9</i>
<i>Restricții de utilizare, distributie sau publicare</i>	<i>10</i>
<i>Confirmarea conformitatii cu standardele de evaluare</i>	<i>10</i>
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
<i>Romania – mediul macroeconomic</i>	<i>13</i>
<i>Judetul Braila – prezentare generala</i>	<i>17</i>
<i>Piata terenurilor</i>	<i>19</i>
DESCRIEREA PROPRIETATII	21
<i>Situatia juridica</i>	<i>22</i>
<i>Localizare</i>	<i>22</i>
<i>Descrierea proprietatii</i>	<i>23</i>
<i>Cea mai buna utilizare</i>	<i>24</i>
<i>Fotografii</i>	<i>26</i>
EVALUAREA PROPRIETATII	27
<i>Scopul evaluarii</i>	<i>28</i>
<i>Standardele de evaluare</i>	<i>28</i>
<i>Tipul valorii</i>	<i>28</i>
<i>Metodologia de evaluare</i>	<i>28</i>
<i>Valoarea de piata</i>	<i>30</i>
<i>Limita minima a redeventei anuale</i>	<i>33</i>
<i>Concluzii</i>	<i>33</i>
PREZUMTII SI CONDITII LIMITATIVE	35
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	39
<i>Anexa 1: Abordarea prin piata</i>	<i>40</i>
<i>Anexa 2: Documente primite</i>	<i>42</i>
<i>Anexa 3: Proprietati comparabile</i>	<i>43</i>

31 mai 2024

In atentie: Georgiana Anghelus
Supervizor
Biroul Managementul Contractelor de Inchiriere
Directia Managementul Proprietatilor Imobiliare
Banca Comerciala Romana S.A.

Stimata Doamna Anghelus,

RE: Evaluarea proprietatii imobiliare situate pe strada Danubiului 12, Braila, judetul Braila.

In conformitate cu comanda nr. 6000012171 / 23.05.2024, prezentul raport de evaluare exprima opinia Colliers Valuation and Advisory cu privire la valoarea de piata a terenului situat pe strada Danubiului numarul 12, Braila, judetul Braila. La solicitarea Clientului, prezentul raport de evaluare include si estimarea cuantumului minim al redeventei anuale, in vederea concesiunii terenului subiect, pe o perioada de 25 de ani.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pentru a fi utilizat de catre client in scop intern, ca suport in cadrul procesului de acordare a unui drept de concesiune sau a altui drept real, in conditiile legii. Ca atare, acesta nu poate fi utilizat pentru alte scopuri (e.g. garantarea imprumutului, raportare financiara, stabilirea bazei de impozitare etc.) fara acordul scris prealabil al consultantului si modificarile necesare realizate asupra documentului, astfel incat sa corespunda cerintelor noului scop.

In conformitate cu datele furnizate de reprezentantii clientului si in concordanta cu observatiile realizate in cursul inspectiei, proprietatea imobiliara analizata este reprezentata de un teren intravilan cu o suprafata de 747 mp, conform masuratorilor cadastrale, situat pe strada Danubiului numarul 12, Braila, judetul Braila, pe care este edificata o cladire detinuta de BCR.

Evaluarea a fost realizata pornind de la informatiile referitoare la proprietate, care au fost puse la dispozitie de reprezentantii clientului, si de la cele observate in cursul inspectiei, si a fost efectuata in concordanta cu datele culese din piata, in baza unui proces de analiza intern, incluzand surse de informare precum agentii imobiliare locale, presa de specialitate, pagini de internet specializate si baza noastra de date interna.

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu standardele de evaluare aplicabile in Romania la data evaluarii. Rezultatele evaluarii trebuie analizate luand in considerare ipotezele si conditiile limitative mentionate in acest raport.

Pe baza analizei situatiei prezente de pe piata imobiliara si a tendintelor viitoare prognozate, dupa examinarea tuturor informatiilor disponibile considerate relevante pentru prezenta evaluare, este opinia evaluatorului ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare care face subiectul prezentei evaluari, estimata prin abordarea prin piata, metoda comparatiei directe, este, la 31 mai 2024:

171.000 EUR

(rotunjita de la 171.063 EUR)

La solicitarea Clientului, am estimat si cuantumul minim al redeventei anuale in vederea concesiunii terenului subiect, pe o perioada de 25 ani, astfel:

9,16 EUR/mp/an, echivalent a 0,76 EUR/mp/luna, echivalentul a:

45,59 Lei/mp/an, echivalent a 3,80 Lei/mp/luna (calculat conform curs BNR din data de 31.05.2024)

Valorile de mai sus nu contin TVA.

Din cauza situatiei geopolitice actuale – conflictul armat între Federația Rusă și Ucraina, există un risc de creștere a incertitudinii nivelului investițiilor în piața imobiliară din țările europene. Astfel, valoarea de piață a Proprietății analizate se poate modifica odată cu desfășurarea evenimentelor. Aceasta situație poate afecta, de asemenea, lichiditatea pieței imobiliare. În această situație, vă recomandăm o actualizare/verificare a evaluării la perioade mai scurte de timp.

Confidențialitate

Raportul prezent este confidențial și se adresează în mod exclusiv clientului și auditorilor acestuia, și nu poate fi folosit în alte scopuri decât cele declarate în prezentul raport, precum nu poate fi dezvăluit niciunei terțe parti, fără acordul scris al consultantului cu privire la forma și conținutul în care va apărea informația respectivă.

Nicio referință cu privire la prezentul raport, sau informație din acesta nu poate fi inclusă parțial sau în întregime în niciun document publicat, declarație sau circulară, și nici în vreo comunicare către terțe parti, fără acordul scris al consultantului cu privire la forma și conținutul în care va apărea informația respectivă.

Înainte a reproduce sau de a face referire la prezentul raport într-un document, declarație sau circulară, și înainte de a divulga conținutul acestuia sau a unor parti din acesta, oral sau în alt mod, către o terță parte, consultantul trebuie să-și exprime în scris acordul cu privire la forma și conținutul în care va fi publicată sau divulgată informația respectivă.

Pentru a evita orice dubiu, acordul consultantului este necesar chiar dacă se face sau nu referire la numele acestuia și chiar dacă parti din raportul prezent sunt combinate cu altele.

Declarăm că nu avem niciun interes asupra proprietății analizate, în forma sa curentă sau viitoare, și că onorariul aferent evaluării realizate este independent de rezultatul acesteia. Evaluatorii nu garantează îndeplinirea niciunei estimări din cadrul acestui raport, deși acestea au fost pregătite temeinic, pe baza experienței noastre acumulate, în urma cercetărilor întreprinse și a informațiilor ce ne-au fost puse la dispoziție. În consecință, valorile rezultate ar trebui privite ca fiind „cele mai bune estimări” ale valorii obținabile.

Apreciam faptul că am avut ocazia să pregătim acest raport de evaluare pentru dumneavoastră și vă stăm la dispoziție pentru orice întrebări sau discuții pe marginea sa.

Cu stimă,

Colliers Valuation and Advisory



TERMENI DE REFERINTA

Identificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de Colliers Valuation and Advisory, membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) (autorizație nr. 0330).

Evaluatorii implicați în realizarea lucrării de evaluare posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepartinitor, etic și competent.

Evaluatorii nu au nicio legătură materială sau implicare cu proprietatea care face subiectul evaluării sau cu entitatea care a solicitat evaluarea.

Identificarea clientului

Raportul a fost pregătit la solicitarea Banca Comercială Română S.A.

Identificarea utilizatorilor desemnați

Raportul a fost pregătit pentru a fi utilizat de Banca Comercială Română S.A.

Proprietatea supusă evaluării

În conformitate cu datele furnizate de reprezentanții clientului și în concordanță cu observațiile realizate în cursul inspecției, proprietatea imobiliară analizată este reprezentată de un teren intravilan cu suprafața de 747 mp, conform măsurătorilor cadastrale, situat pe strada Danubiului nr. 12, Braila, județul Braila, înregistrat în cartea funciară numărul 72342 a localității Braila, cu numărul cadastral 72342, pe care este edificată o clădire deținută de BCR.

Drepturile de proprietate evaluate

În conformitate cu extrasul de carte funciară primit, terenul analizat, având numărul cadastral 72342, cu suprafața de 747 mp, conform măsurătorilor cadastrale, este deținut de Municipiul Braila.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022:

„Titularul [dreptului deplin asupra unui bun imobil (i.e. teren, construcție) definit], în virtutea acestui drept, este îndreptățit să exercite singur toate prerogativele conferite de acest drept (i.e. posesia, folosința și dispoziția) și, totodată, este îndreptățit să „dezmembreze” dreptul său de proprietate prin consimțirea că anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, dezmembraminte ale dreptului de proprietate” (SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, paragr. 20.2 bis. (a))

În conformitate cu extrasele de carte funciară primite, nu există sarcini asupra proprietății analizate.

Prezenta lucrare a presupus evaluarea dreptului de proprietate deplin asupra proprietății analizate, și, ca atare, a fost realizată sub ipoteza că aceasta nu este grevată de niciun fel de sarcini.

Moneda evaluării

Toate valorile din prezentul raport au fost estimate în Euro, moneda de referință utilizată pe piața imobiliară din România.

La solicitarea clientului, am exprimat valorile estimate și în Lei, conform curs de schimb la data evaluării, 31 mai 2024: 1 EUR = 4,9767 RON.

Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pentru a fi utilizat de către client în scop intern, ca suport în cadrul procesului de acordare a unui drept de concesiune sau a altui drept real, în condițiile legii.

Raportul de evaluare nu poate fi utilizat pentru alte scopuri (e.g. raportare financiară, garantarea împrumutului, stabilirea bazei de impozitare, tranzacționare etc.) fără acordul scris prealabil al consultantului și modificările necesare realizate asupra documentului, astfel încât să corespundă cerințelor noului scop.

Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, a fost estimată valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate, care, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, publicată de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, este definită după cum urmează:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.” (SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragr. 30.1)

La solicitarea clientului, prezentul raport de evaluare include și estimarea cuantumului minim al redevenței anuale, în vederea concesiunii terenului subiect, pe o perioadă de 25 de ani.

Abordarea în evaluare

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate (i.e. teren intravilan considerat ca fiind liber de construcții), valoarea de piață a acestuia a fost estimată utilizând abordarea prin piață, metoda comparației directe.

Data inspecției

Inspectia proprietății imobiliare subiect a fost realizată de Lidia Apetrei, un colaborator al Colliers Valuation and Advisory, pe 31 mai 2024, în prezența reprezentantului Clientului, domnul Enache Sorin Catalin.

Data evaluării

Proprietatea imobiliară a fost evaluată la data de 31 mai 2024.

Natura și amploarea activităților evaluatorului și limitări

Precizăm că nu au fost realizate:

- examinarea din punct de vedere juridic a documentelor de proprietate sau a înregistrării acestora la organele administrative și fiscale abilitate;
- măsuratori ale suprafețelor proprietății evaluate;
- investigații în ceea ce privește condițiile geotehnice, inclusiv potențiale probleme de contaminare sau alte riscuri privind mediul;
- verificarea disponibilității serviciilor de utilități necesare (de exemplu, rețele de electricitate, gaze, apă și canalizare) la capacitatea adecvată;

- cercetari arheologice.

Natura si sursa informatiilor utilizate

Analiza inclusa in prezentul raport se bazeaza pe informatii scrise si verbale primite de la o varietate de surse din interiorul sau exteriorul companiei clientului, pe care le-am considerat de incredere.

Informatiile referitoare la proprietatea analizata au fost primite in format electronic de la reprezentantii clientului si au inclus:

- extrasul de carte funciara pentru informare nr. 29623 / 25.04.2023;
- extrasul de carte funciara pentru informare nr. 42409 / 10.05.2024;
- certificat de urbanism nr. 786 / 28.06.2024;
- documentatie cadastrala.

Analiza pietelor imobiliare specifice a fost realizata pe baza unei cercetari amanuntite realizate de catre Divizia de Cercetare a Colliers.

Sursele noastre de informare au mai inclus date de piata obtinute in urma unui proces de analiza intern, care a avut in vedere baza de date proprie, informatii de la agentii imobiliare locale, informatii de la vanzatori si cumparatori activi pe piata, informatii din publicatii sau site-uri specializate.

Daca orice informatie sau prezumtie pe care este bazata evaluarea este ulterior calificata ca fiind eronata, valoarea estimata in prezentul raport este posibil sa fie de asemenea incorecta, impunandu-se o noua analiza in acest sens.

Ipoteze si ipoteze speciale

In concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022:

„Pe langa stabilirea tipului valorii, deseori este necesar sa se formuleze o ipoteza sau mai multe ipoteze, pentru a clarifica fie starea activului in cadrul schimbului ipotetic, fie situatiile in care se presupune ca activul se schimba. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.

Aceste tipuri de ipoteze se impart in general in doua categorii:

(a) fapte presupuse a fi in concordanta sau care ar putea fi in concordanta cu faptele existente la data evaluarii si

(b) fapte presupuse a fi diferite de faptele existente la data evaluarii.

Ipotezele bazate pe fapte presupuse a fi in concordanta sau care ar putea fi in concordanta cu faptele existente la data evaluarii pot reflecta limitarea cercetarii sau investigarii realizate de catre evaluator.

Cand se stabileste o ipoteza prin care se presupun situatii care difera de cele existente la data evaluarii, ipoteza respectiva devine o „ipoteza speciala”. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificari posibile ale valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind „speciale” pentru a sublinia utilizatorului evaluarii faptul ca o concluzie asupra valorii este conditionata de o schimbare in situatiile curente sau ca aceasta reflecta un punct de vedere care s-ar putea sa nu fie luat in considerare de catre participantii curenti la data evaluarii.

Toate ipotezele si ipotezele speciale trebuie sa fie rezonabile in circumstantele date, sa fie argumentate prin date de piata si sa fie relevante scopului pentru care este solicitata evaluarea.” (SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragr. 200.1 – 200.5)

Datele de intrare

Din cauza situatiei geopolitice actuale – conflictul armat între Federația Rusă și Ucraina, există un risc de creștere a incertitudinii nivelului investițiilor în piața imobiliară din țările europene. Astfel, valoarea de piață a Proprietății analizate se poate modifica odată cu desfășurarea evenimentelor. Această situație poate afecta, de asemenea, lichiditatea pieței imobiliare. În această situație, vă recomandăm o actualizare/verificare a evaluării la perioade mai scurte de timp.

Proprietatea evaluată

La solicitarea Clientului, prezenta evaluare a fost realizată sub prezumția că terenul analizat este liber de construcții.

Restricții de utilizare, distribuție sau publicare

Raportul prezent este confidențial și se adresează în mod exclusiv clientului și auditorului acestuia, și nu poate fi folosit în alte scopuri decât cele declarate. Nu ne asumăm nicio responsabilitate față de terțe parti atate pentru întregul conținut al raportului, ci și pentru orice parte a acestuia.

Nicio referință cu privire la prezentul raport, sau informație din acesta nu poate fi inclusă parțial sau în întregime în niciun document publicat, declarație sau circulară, și nici în vreo comunicare către terțe parti, fără acordul scris al consultantului cu privire la forma și conținutul în care va apărea informația respectivă.

Înainte de a reproduce sau de a face referire la prezentul raport într-un document, declarație sau circulară și înainte de a divulga conținutul acestuia sau a unor parti din acesta, oral sau în alt mod, către o terță parte, consultantul trebuie să-și exprime în scris acordul cu privire la forma și conținutul în care va fi publicată sau divulgată informația respectivă.

Pentru a evita orice dubiu, acordul consultantului este necesar chiar dacă se face sau nu referire la numele acestuia și chiar dacă parti din raportul prezent sunt combinate cu altele.

Confirmarea conformității cu standardele de evaluare

Lucrarea prezenta a fost realizată în deplină concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, publicate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), capitolele relevante fiind:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2022, publicate de International Valuation Standards Council (IVSC), două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), precum și anumite standarde de evaluare (SEV) și ghiduri de evaluare (GEV) suplimentare elaborate de Asociația Națională a Evaluatorilor

Autorizati din Romania (ANEVAR) tinand cont de particularitatile pietei din Romania, care sunt corelate cu standardele amintite anterior. Ca atare, este asigurata conformarea atat cu Standardelor Internationale de Evaluare (IVS), cat si cu Standarde Europene de Evaluare (EVS), tinandu-se totodata cont de uzantele locale in ceea ce priveste evaluarea activelor.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

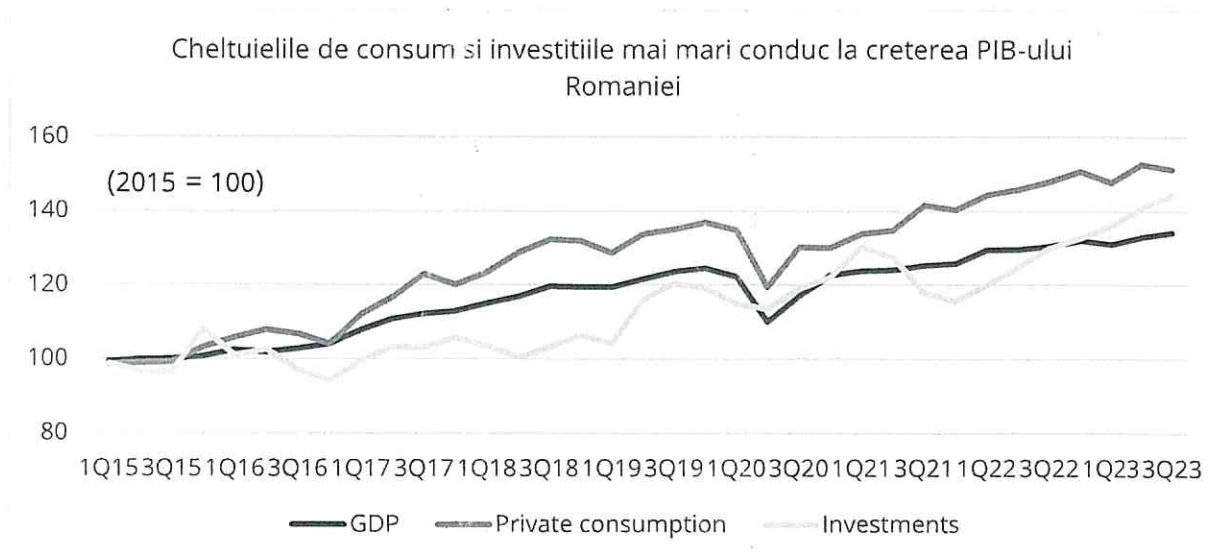
Romania – mediul macroeconomic

Economia romaneasca: In asteptarea unui viitor mai bun

2023: Un pic mai slab, dar totusi performant

Trebuie sa recunoastem de la bun inceput ca opinia noastra (si a majoritatii analistilor) cu privire la anul 2023 a fost putin prea optimista la inceputul anului trecut. La momentul scrierii acestui raport, nu aveam datele privind cresterea PIB-ului pe intregul an, dar probabil ca aceasta a fost undeva in jur de 2%, in timp ce noi ne asteptam la un rezultat putin peste 3%, in raportul nostru de piata pentru anul 2023. Totusi, aceasta crestere a fost suficienta pentru a obtine un rezultat mai bun decat majoritatea statelor UE (insemnand ca convergenta veniturilor catre nivelurile occidentale a continuat), in timp ce trebuie sa tinem cont si de faptul ca Romania s-a descurcat mai bine decat majoritatea economiilor in faza initiala a recuperarii post-pandemice. Doua elemente ies in evidenta in ceea ce priveste stimularea cresterii: consumul robust si ciclul de investitii destul de puternic care se desfasoara acum.

In ceea ce priveste primul aspect, trebuie subliniat faptul ca nivelul general de ocupare a fortei de munca din Romania se afla la cel mai ridicat nivel din anii '90 incoace. Desi crearea de locuri de munca a incetinit destul de constant pe parcursul anului trecut, iar indicii intentiilor de angajare pe termen scurt au scazut si ei putin (in special in a doua parte a anului trecut), lucrurile nu merg deloc rau, deoarece, din punct de vedere istoric, piata fortei de munca ramane destul de stransa. Poate ca nu mai este la fel de stransa ca inainte, dar adevarul este ca ea a continuat sa genereze o presiune mai mare asupra salariilor pana in 2023, la fel cum a contribuit si la cele doua cresteri ale salariului minim la inceputul anului si in octombrie. Intr-o nota si mai pozitiva, in timp ce aproximativ unul din cinci angajati este platit la nivelul minim, numarul acestora a scazut cu aproximativ 17% la inceputul anului 2024 fata cu anul precedent.



Cu o crestere accelerata a salariilor pe parcursul anului 2023 si o inflatie in scadere constanta, puterea de cumparare a inceput din nou sa creasca in termeni reali incepand cu prima jumatate a anului trecut. Cu o crestere accelerata a salariilor de 15% in noiembrie 2023 (cele mai recente cifre disponibile) si cu o inflatie care a scazut sub 7%, rezultatul este o crestere reala a salariilor de peste 8% de la sfarsitul anului trecut. Desi acest prag nu stabileste niciun record, nu este in niciun caz un rezultat slab din perspectiva istorica.

De asemenea, merita subliniat cat de robuste au fost cheltuielile pentru formarea bruta de capital fix in ultimii ani si in special in 2023, cand au atins maximele istorice (desi in termeni reali sunt inca putin sub maximele din 2007-2008, sunt totusi mai ridicate decat media istorica). Acest indicator urmareste investitiile totale in economie, de la cheltuielile pentru utilaje noi la lucrari de constructie la cladiri de infrastructura si asa mai

departe. Acest lucru este deosebit de pozitiv, deoarece perioadele în care se acumulează mari cheltuieli de capital tind să preceadă perioadele de creștere economică semnificativă. În plus, conform datelor Eurostat, cifrele nominale reale arată că investițiile din România au fost cu aproximativ 26% mai mici decât cele din Polonia în T1-T3 2023, deși polonezii au un PIB cu 58% mai mic decât vecinul lor din ECE. În plus, ca procent din PIB, investițiile din România au fost cele mai mari din UE.

Numai cele spuse de mai sus justifică o încredere excepțională pe termen lung în ceea ce privește România, dar nu totul merita sărbătorit. De exemplu, deficite gemene (bugetar și de cont curent) ale României rămân problematice. Deși deficitul de cont curent s-a redus anul trecut, acesta rămâne ridicat la aproximativ 7% din PIB (față de 9% în anul precedent). Numai această vulnerabilitate ar putea ridica probleme serioase asemănătoare recesiunii profunde din 2008-2010, în cazul în care o criză financiară globală ar avea loc din nou. În al doilea rând, situația fiscală cu bugetul rămâne complicată, România fiind în acest moment singurul stat membru al UE plasat de Comisia Europeană în cadrul procedurii privind deficitul excesiv (deficitul bugetar a încheiat anul la 5,7% din PIB față de o țintă inițială de 4,4%). Acest lucru a dus la unele creșteri de taxe la începutul anului 2024 și este posibil să apară și altele.

Pe plan monetar, banca centrală a rămas stabilă cu ratele dobânzilor în cea mai mare parte a anului trecut (cu excepția majorării din ianuarie 2023 la 7%), iar inflația a coborât sub dobânda cheie până la sfârșitul anului, încheind anul 2023 la 6,6%. Între timp, cursul de schimb EUR/RON a fost și mai stabil anul trecut, tranzacționându-se într-un interval modest, cu o medie de 4,94 față de 4,93 în 2022.

2024: Atentie la anul electoral, dar și la oportunitățile pe orizont

Ca și în anii precedenți, considerăm că trebuie să fim atenți la contextul global extrem de incert. Pentru o economie mică și deschisă precum cea a României, orice schimbare semnificativă ar avea, fără îndoială, niste consecințe (bune sau rele). Suntem deosebit de îngrijorați de desfășurarea oricărui scenariu negativ, având în vedere dezechilibrele interne ale României care expun țara. De exemplu, în cazul în care ar apărea o criză financiară, poziția fiscală a României i-ar permite țării suficient spațiu pentru a adopta măsuri de stimulare, în timp ce balanța sa de cont curent, care este foarte mare, ar putea crea tensiuni semnificative pe piața valutară dacă intrările de valută liber convertibilă sunt afectate în mod substanțial. Există, din păcate, și elemente majore de incertitudine la nivel global, legate în principal de reasezarea relațiilor geopolitice dintre cele mai importante blocuri internaționale, precum și o probabilitate a unor noi conflicte armate în diferite zone ale lumii.

Un alt subiect important care ar putea influența modul în care arată lucrurile la nivel global este traiectoria ratelor dobânzilor la marile bănci centrale ale lumii, în special la Rezerva Federală și la Banca Centrală Europeană. Se estimează că acestea vor reduce ratele cu până la 1 punct procentual în 2024 începând cu al doilea trimestru, ceea ce ar trebui să atenueze puțin presiunea asupra costului economic de risc și să ajute economiile emergente precum România.

Ultimul aspect este unul dintre factorii care ne fac să credem că creșterea PIB-ului se va accelera puțin în acest an, depășind 3% față de aprox. 2% în 2023. Alte aspecte pozitive pentru economia românească includ: consumul îmbunătățit pe fondul unei piețe a forței de muncă strânsă, creșteri semnificative ale salariilor și reducerea inflației, tendința favorabilă pentru continuarea investițiilor în 2024 (atat fonduri de stat/UE, cât și capital privat pe fondul re-shoring-ului) și redresarea așteptată a cererii externe pe măsura ce se stabilizează principalii parteneri de export ai României.

Tendințele de pe piața muncii merita recunoașterea publică. În timp ce crearea de locuri de muncă a încetinit vizibil în ultimii doi ani, este important de remarcat că numărul total de angajați din România se află la cel mai ridicat nivel din anii '90 încoace. Asadar, în mod normal, devine din ce în ce mai dificil ocuparea posturilor vacante sau, cu alte cuvinte, piața forței de muncă este destul de strânsă. În același timp, numărul persoanelor platite cu salariul minim a scăzut cu peste 20% la începutul anului 2024 față de anul precedent, ceea ce înseamnă că firmele acceptă să ofere salarii mai mari pentru a atrage/pastra angajați. Ținând cont de ceea ce am spus mai devreme despre investiții și modul în care acestea preced perioadele de creștere de

locuri de munca, acest lucru inseamna ca ne-am putea astepta la o crestere robusta a salariilor pentru un timp in viitor. In consecinta, ne-am astepta ca puterea de cumparare sa se imbunatateasca din nou destul de substantial in 2024, sprijinind consumul si intentiile majore de cumparare (inclusiv cele rezidentiale).

Altfel, in ciuda unei cresteri asteptate a inflatiei la inceputul anului din cauza deciziilor fiscale, ne asteptam ca scaderea IPC sa continue si in anii urmtori, permitand bancii centrale sa reduca treptat presiunea. Prima reducere a ratei dobanzii de la Banca Nationala a Romaniei este asteptata in al doilea trimestru, dobanda cheie urmand sa scada cu cel putin 1 punct procentual in 2024. Acest lucru va imbunatati si mai mult consumul si va sustine cresterea.

2024 este, de asemenea, un an special datorita faptului ca este un an super-electoral. Toate tipurile de alegeri posibile (in afara de un referendum) vor avea loc in acest an, iar cele mai importante alegeri – in special cele prezidentiale si generale vor avea loc spre sfarsitul anului 2024. Sondajele de opinie sugereaza in prezent ca actuala coalitie socialist-liberala ar putea ramana la putere si dupa 2024, cu conditia ca cele doua partide majore sa accepte aceasta idee, deoarece ar aduna usor mai mult de jumatate din voturi. Acestea fiind spuse, exista intotdeauna loc pentru surprize.

Pe de alta parte, avand in vedere calendarul electoral incarcat, nu ne-am astepta la alte decizii importante privind impozitarea in 2024 (cu exceptia cazului in care economia dezamageste semnificativ), deoarece niciun partid nu ar dori sa fie asociat cu cresteri majore de taxe intr-un astfel de an. Acestea fiind spuse, credem in continuare ca exista loc pentru mai multe ajustari incepand din 2025.

In ceea ce priveste perspectivele pe termen lung, trebuie sa acordam o atentie speciala dezvoltarii rapide a infrastructurii, care va imbunatati considerabil perspectivele potentiale ale tarii. La inceputul anului 2024, se lucreaza in prezent la aproximativ 800 de kilometri de drumuri de mare viteza, fata de o retea existenta de aproximativ 1.100 de kilometri. Lucrarile vor fi demarate si pentru noi autostrazi in urmatorii ani, astfel incat se poate presupune ca, daca tendintele actuale se mentin, Romania va avea o retea de autostrazi de doua ori mai mare pana la sfarsitul deceniului. Acest lucru va imbunatati foarte mult atractivitatea investitiilor industriale in anumite parti ale tarii si va contribui, de asemenea, la o mai buna distributie a cresterii economice prin dezvoltarea regiunilor tarii care au ramas in urma pana in prezent (cum ar fi parti din regiunea istorica a Moldovei).

In concluzie, consideram ca oportunitatile continua sa depaseasca riscurile, in special atunci cand privim lucrrile pe termen lung. In timp ce riscurile interne si incertitudinile externe se inmultesc, dorim sa subliniem ca asa a fost si in cea mai mare parte a istoriei recente si totusi, Romania a reusit sa depaseasca majoritatea tarilor din lume, iar conform previziunilor FMI, PIB-ul sau pe cap de locuitor va oferi din nou una dintre cele mai mari cresteri din lume in perioada 2023-2028.

Principalele previziuni pentru Romania

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023E	2024F	2025F
Cresterea PIB-ului (%)	8,2	6	3,9	-3,7	5,7	4,1	1,9	3,2	3,8
PIB/locuitor (EUR)	9.500	10.600	11.600	11.400	12.600	15.000	17.000	18.800	21.600
Modificarea consumului privat (%)	11,6	9,4	3,4	-3,9	7,2	6,9	1,9	3,4	4,9
Modificarea productiei industriale, productie (%)	7,9	3,5	-2,3	-9,2	7,1	-1,9	-4,5	2,1	3,7
Rata somajului (sfarsit de an, %)	5,7	4,9	5,0	6,3	5,7	5,6	5,4	5,2	5,1
Soldul contului curent (%/GDP)	-3,1	-4,6	-4,9	-5,0	-6,7	-9,1	-7,2	-6,8	-6,3
ISD net (%/GDP)	2,4	3,2	2,3	1,4	2,9	3,9	2,3	2,7	3,1
Soldul bugetar (%/GDP, Definitia UE)	-2,5	-2,8	-4,3	-9,3	-7,2	-6,3	-6,3	-5,3	-5,1
Rata inflatiei (sfarsit de an, %)	3,3	3,3	4,0	2,1	8,2	16,4	6,6	5,1	3,2
ROBOR 3M (sfarsit de an, %)	2,1	3,0	3,2	2,0	3,0	7,6	6,2	5,2	4,5
EUR/RON (mediu)	4,57	4,65	4,75	4,84	4,92	4,93	4,94	5,05	5,15

Judetul Braila – prezentare generala



Judetul Braila face parte din regiunea de Sud-Est a tarii, impreuna cu Galati, Vrancea, Buzau, Tulcea, Ialomița si Constanta.

Judetul se intinde pe o suprafata de 4.766 km patrati si are 304.925 de locuitori. La scară națională, ca număr de locuitori, județul Brăila ocupă locul 30. Judetul Braila are 1 municipiu, 3 orase si 40 de comune iar capitala este orasul Braila, cu o populatie de 180.302 locuitori.

Judetul Braila este traversat de Drumul European E581 (Husi – Barlad – Tecuci – Braila si face legatura cu Drumul European E87 care merge spre Tulcea si Constanta).

Rețeaua feroviară unește orașul Brăila cu Bucureștiul, Ucraina și restul țării, prin Buzău și Tecuci. Traficul fluvial se face pe Canalul Dunăre – Marea Neagră, o porțiune principală a Canalului Rin-Main-Dunăre, care leagă Marea Nordului de Marea Neagră. În prezent, în județ nu există aeroport.

Portul Braila este unul dintre cele mai mari porturi fluviale romanesti. Situat in orasul Braila, pe malul Dunarii, portul este o importanta sursa de venituri pentru oras, deoarece acolo s-au stabilit numeroase mari companii internationale.

Potrivit celor mai recente informatii publicate de Comisia Nationala de Prognoza si de Institutul National de Statistica, regasiti mai jos un tabel cu performanta economica a judetului Braila:

Judet	Populatie *	PIB per cap de locuitor**	Evolutie PIB **	Salariul mediu net lunar ***	Rata somajului ***
Bucuresti	1.716.961	46.968	1,90%	1.200	1,0
Cluj	679.141	24.826	4,40%	1.138	1,2
Timis	650.533	22.723	4,00%	1.026	0,8
Brasov	546.615	19.865	3,60%	858	2,4
Constanta	655.997	18.832	1,50%	809	2,0
Ilfov	542.704	17.315	2,00%	946	0,4
Prahova	695.119	15.721	0,10%	853	2,2
Arges	569.932	15.323	4,00%	826	3,5
Iasi	760.774	14.403	1,70%	900	3,0
Dolj	599.442	13.448	2,00%	814	7,1
Braila	281.452	12.168	1,40%	725	3,1

* Sursa: INS, Recensământul populației și locuințelor din anul 2021, date definitive;

** Date estimate pentru 2023 (publicate în ianuarie 2024 de Comisia Nationala de Prognoza);

*** Date disponibile pentru 2023.

Surse: Comisia Nationala pentru Prognoza, Institutul National de Statistica

Salariul mediu net lunar pentru județul Braila a crescut din februarie 2023 până în februarie 2024, de la 687 EUR la 759 EUR. În 2023, salariul mediu net în județul Braila a fost de 725 EUR, cu 27% mai mic decât media națională (927 EUR).

Rata somajului a crescut ușor din februarie 2023 până în februarie 2024, de la 3,2% la 3,6%. Rata medie a somajului pentru anul 2023 a fost de 3,1%, situată la un nivel mai ridicat decât media națională de 2,9%.

Piata terenurilor

Cerere

Vanzarile pe piata terenurilor din Romania au incheiat anul 2023 cu o scadere de mai putin de 10% fata de nivelul de 450 milioane de euro din 2022, ramanand in acelasi timp peste nivelul de dinaintea pandemiei, potrivit estimarilor Colliers. In timp ce T2 si T3 nu au fost chiar atat de grozave, inceputul de an si un impuls final in ultimele luni au ajutat la formarea unui an solid. Ultimul trimestru a fost deosebit de robust si, probabil, a fost rezultatul faptului ca multi investitori au dorit sa incheie tranzactii fie din motive fiscale (vanzatori), fie din motive de flux de numerar (cumparatori). Merita sa subliniem faptul ca in aceste cifre sunt incluse doar imobilele achizitionate pentru proiecte imobiliare comerciale (rezidential, retail, birouri etc.), in principal in zonele urbane sau in jurul acestora, si nu sunt incluse tranzactiile cu terenuri industriale sau agricole.

Merita sa subliniem inca de la inceput ca acest rezultat a fost generat in mare parte de tranzactiile incepute in anii precedenti, unele dintre ele cu mult in urma, in timp ce cerere noua (insemnand tranzactiile care au inceput de fapt in 2023), a fost mult mai scazuta. Acest aspect indica o perspectiva mai blanda pentru 2024, dar vorbim mai detaliat despre asta putin mai incolo. Cu toate acestea, alte aspecte indica o piata destul de puternica, cum ar fi faptul ca nu am observat investitori renuntand la tranzactii, cel mult amanandu-i atunci cand trebuie luate astfel de decizii. Acestea fiind spuse, multe tranzactii au ramas amanate din cauza problemelor cu emiterea autorizatiilor.

Aproximativ 70% din terenurile tranzactionate provin din Bucuresti si din imprejurimi. Scazand in continuare volumul din Bucuresti, observam ca jumatate din tranzactii au provenit din dezvoltari rezidentiale, un sfert din retail, iar restul de la diverse tipuri de investitori (birouri, segmentul educational si medical), sau cumparatori pur speculativi. Cele mai active subpiete pentru rezidential au fost in zona metropolitana, in afara Bucurestiului (Pipera, Balotesti, Corbeanca), in principal datorita usurintei in obtinerea de permise si autorizatii. Alte zone in care va exista accesul imbunatatit la infrastructura avand in vedere viitoarea autostrada de centura A0, au atras si ei, de asemenea, interesul. Intre timp, cumparatorii s-au concentrate si pe locatii mici, dar ultracentrale si strategice, unde proiectele ar putea fi usor absorbite de piata.

In restul tarii, segmentul rezidential a reprezentat, de asemenea, aproximativ jumatate din volume, restul fiind reprezentat in mare parte de comerțul cu amanuntul, dar aici observam o oarecare scadere a tranzactiilor din retail in comparatie cu anii precedenti.

Cei mai activi cumparatori au fost One United, Speedwell si Kaufland, dar este interesant faptul ca, spre deosebire de anii precedenti, un alt cumparator destul de activ a fost statul roman prin diferite entitati, care si-a exercitat optiunea de cumparare pentru anumite platforme strategice din cateva orase (Brasov, Sibiu, Iasi).

Un alt tip de cerere a fost legat de cumparatori care au cautat sa-si consolideze pozitia intr-o anumita zona, cumparand terenuri invecinate pentru a imbunatati in continuare amplasarea viitorului lor proiect rezidential.

Oferta si preturile

Oferta a ramas rezonabila, cu multi proprietari care au pus sub semnul intrebarii perspectivele pe termen mediu (in special in anumite sectoare imobiliare, cum ar fi cel al birourilor si rezidential) cautand cai de iesire din piata. In consecinta, partea de oferta a crescut destul de mult in comparatie cu anii precedenti. Au existat, de asemenea, cazuri in care proprietarii au decis ca, din motive strategice (decizii ale actionarilor de a face exit-ul din Romania, trecand la alte segmente mai "esentiale" ale pietei), ar trebui sa vanda si sa accepte cea mai buna oferta de pe masa (desi acestea au fost cazuri izolate).

Pe fondul ofertei ușor mai ridicată, prețurile au scăzut puțin la un nivel mai generalizat, deși dacă ar fi să evidențiem declinul mediu al pieței, acesta ar fi totuși în jur de o singură cifră. În acest sens au contribuit scăderea ușoară a cererii și flexibilitatea sporită a proprietarilor, dar în cele mai multe cazuri, terenurile foarte bune nu au înregistrat nicio schimbare de preț, deoarece proprietarii rămân încrezători în atractivitatea lor pe termen lung. Nici vânzătorii, nici cumpărătorii nu vor să se grăbească. Ambele părți consideră că timpul le favorizează, ceea ce duce la o mai mare stabilitate a prețurilor pentru partea superioară a segmentului de preț sau pentru cele mai bune parcele.

Preturile standard de vanzare a terenurilor în funcție de oraș/număr de locuitori (EUR/mp)

	Central	Semi-central	Periferie
București	700-3.000	250-1.000	100-350
Cluj-Napoca, Timisoara, Iasi, Brasov	350-1.000	200-400	70-250
200-300k	250-800	150-300	50-150
100-200k	200-500	100-200	35-100
50-100k	150-300	70-200	20-70

(Intervalele de preț sunt orientative și se bazează pe tranzacțiile efectuate de Colliers și/sau pe expertiza pieței. Acestea evidențiază cel mai vizat tip de terenuri. Ca de obicei, prețurile sunt influențate de mărime, destinație, parametri de construcție și stadiul procesului de autorizare).

Perspective

În ceea ce privește perspectivele, considerăm că cererea o să rămână la un nivel mai scăzut în comparație cu perioada 2021-2023, dar schimbarea nu este deloc dramatică. În plus, unele tranzacții semnificative se află în diverse stadii ale procesului de due diligence și s-ar putea încheia în 2024, ceea ce va conduce la un alt an foarte solid atunci când tragem linie peste 12 luni. O multime de investitori sunt în așteptare, gândindu-se că pot apărea noi oportunități, deși proprietarii care nu sunt presărați ar putea să nu simtă nevoia să vândă la prețuri mai mici sau să ofere vreo oportunitate. Cu toate acestea, în opinia noastră, atâta timp cât nu se materializează niciun scenariu negativ (o extindere a războiului sau o criză economică în unele țări mari, de exemplu), viitorul României după alegeri pare destul de favorabil. Prin urmare, 2024 ar putea fi de fapt un an bun pentru a încheia achizițiile, dacă avem încredere în perspectivele pe termen lung.

DESCRIEREA PROPRIETATII

Situatia juridica

In conformitate cu extrasul de carte funciara primit, terenul analizat, avand numarul cadastral 72342, cu suprafata de 747 mp, conform masuratorilor cadastrale, este detinut de Municipiul Braila.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2022:

„Titularul [dreptului deplin asupra unui bun imobil (i.e. teren, constructie) definit], in virtutea acestui drept, este indreptatit sa exercite singur toate prerogativele conferite de acest drept (i.e. posesia, folosinta si dispozitia) si, totodata, este indreptatit sa „dezmembreze” dreptul sau de proprietate prin consimtirea ca anumite prerogative sa fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, dezmembraminte ale dreptului de proprietate” (SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, paragr. 20.2 bis. (a))

In conformitate cu extrasele de carte funciara primite, nu exista sarcini asupra proprietatii analizate.

Prezenta lucrare a presupus evaluarea dreptului de proprietate deplin asupra proprietatii analizate, si, ca atare, a fost realizata sub ipoteza ca aceasta nu este grevata de niciun fel de sarcini.

Localizare

Caracteristicile zonei

Proprietatea analizata este situata in centrul istoric al municipiului Braila, pe strada Danubiului nr. 12, in apropierea principalelor institutii publice din oras. Zona analizata are un caracter mixt, fiind compusa in special din proprietati comerciale, de interes public, precum si rezidentiale. In apropiere de proprietatea evaluata se afla Oficiul Postal Braila, UniCredit Bank, Camera de Comert Industrie si Agricultura Braila, Agentia Judeteana pentru Plati si Inspectie Sociala Braila, Liceul Teoretic Nicolae Iorga etc.

Proprietatea analizata se invecineaza cu urmatoarele proprietati:

- La nord: strada Danubiului;
- La est: proprietate strada Danubiului numarul 14;
- La sud: strada Vapoarelor, Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare Filiala Braila;
- La vest: proprietate strada Danubiului numarul 10, Oficiul Postal.

Mai jos este prezentata o harta cu localizarea exacta a proprietatii analizate:



Acces

Accesul catre proprietatea evaluata, atat auto, cat si cel pietonal, se realizeaza direct din strada Danubiului, o strada asfaltata cu piatra cubica, avand o banda de circulatie pe fiecare sens. Transportul public este asigurat prin intermediul liniilor de autobuz, operate de Braicar.

Vizibilitate si expunere

Expunerea este corelata cu numarul de persoane care vad o anumita proprietate imobiliara intr-o anumita perioada de timp. Aceasta este rezultatul atat a vizibilitatii proiectului, cat si a fluxurilor de trafic din zona. In timp ce vizibilitatea si expunerea sunt foarte importante pentru spatiile comerciale sau cladirile de birouri, aceste caracteristici nu sunt esentiale pentru o proprietate industriala.

Avand in vedere deschiderea directa la strada Danubiului, proprietatea dispune de o vizibilitate foarte buna. In plus, avand in vedere amplasarea intr-o zona centrala, cu fluxuri de trafic crescute, consideram ca expunerea este de asemenea, foarte buna.

Descrierea proprietatii

In conformitate cu datele furnizate de reprezentatii clientului si in concordanta cu observatiile realizate in cursul inspectiei, proprietatea analizata consta dintr-un teren intravilan cu suprafata totala de 747 mp, conform masuratorilor cadastrale, inregistrat in cartea funciara numarul 72342 UAT Braila, sub numarul cadastral 72342, pe care este edificata o cladire detinuta de BCR.

Conform documentelor primite si pe baza informatiilor obtinute in timpul inspectiei, pe terenul analizat se afla 4 constructii cu o suprafata construita la sol totala de 487 mp. Am inclus in tabelul de mai jos o lista a cladirilor existente, asa cum sunt descrise in extrasul de carte funciara primit (i.e. nr. 42409 / 10.05.2024):

Numar cadastral cladire	Denumire cladire	Suprafata construita la sol (mp)	Suprafata construita desfasurata (mp)
72342-C1	cladire sediu banca	374	882
72342-C2	garaj	55	55
72342-C3	grup social	45	45
72342-C4	anexa	13	13
Total		487	995

Luand in considerare scopul prezentului raport de evaluare, terenul subiect a fost analizat sub prezumtia ca este liber de constructii la data evaluarii.

Mai jos este prezentat un plan de amplasament al proprietatii subiect:



Terenul

Conform informatiilor primite de la reprezentantii clientului, terenul analizat are o suprafata totala de 747 mp, conform masuratorilor cadastrale, fiind inregistrat in cartea funciara numarul 72342 sub numarul cadastral 72342.

In conformitate cu informatiile primite (i.e. extras de carte funciara numarul 42409 / 10.05.2024), suprafata de teren aferenta proprietatii analizate este detinuta de Municipiul Braila.

Amplasamentul analizat este plat, are o forma neregulata, cu o deschidere de aproximativ 28 m la strada Danubului.

Proprietatea este conectata la retelele publice pentru alimentarea cu electricitate, gaze naturale, apa si canalizare.

In conformitate cu informatiile cuprinse in certificatul de urbanism nr. 786 / 28.06.2024, terenul analizat este situat in subzona SIR 1j, Centrul Istoric al Municipiului Braila, avand urmatoorii coeficienti de dezvoltare: POT („procent de ocupare al terenului”= 65%, respectiv CUT („coeficient de utilizare al terenului”)= 1,8.

De asemenea, in conformitate cu informatiile primite, cladirea existenta pe teren dateaza din 1910, fiind inclusa pe lista monumentelor istorice ale municipiului Braila, cod LMI BR-II-m-B-02095 („Clubul NAVROM, azi BCR – filiala Braila).

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare

Asa cum este mentionat in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022:

„Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.” (SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragr. 30.4)

De asemenea,

„Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

- (a) *pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii de pe piata ar considera a fi rezonabil,*
- (b) *pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luata in considerare orice constrangere legala privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri,*
- (c) *cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic de pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.” (SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragr. 140.5)*

Ca atare, cea mai buna utilizare trebuie sa fie permisa din punct de vedere legal, sa fie posibila din punct de vedere fizic, sa fie fezabila din punct de vedere financiar si sa genereze valoarea cea mai mare. Implicit in cadrul acestor criterii este recunoasterea contributiei acelei utilizari specifice la mediul comunitar local sau la obiectivele de dezvoltare ale comunitatii, pe langa maximizarea bogatiei proprietarilor particulari.

Permisibilitate legala – in conformitate cu certificatul de urbanism primit (i.e. nr. 786 / 28.06.2024), terenul analizat este situat in subzona SIR 1j, Centrul Istoric al Municipiului Braila, avand urmatoorii coeficienti de dezvoltare: POT („procent de ocupare al terenului”= 65%, respectiv CUT („coeficient de utilizare al terenului”)= 1,8. Asadar, am considerat ca utilizarea permisa din punct de vedere legal, in concordanta cu reglementarile urbanistice in vigoare, este reprezentata de cladiri rezidentiale, precum si pentru desfasurarea de operatiuni comerciale/servicii.

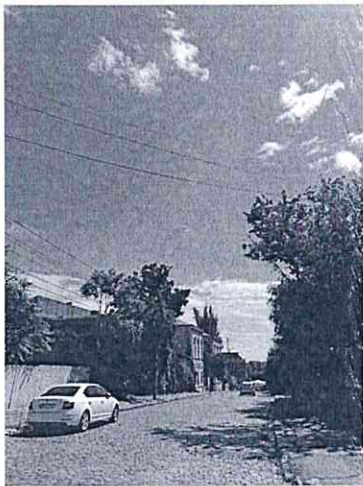
Posibilitate fizica – avand in vedere caracteristicile fizice ale proprietatii analizate (i.e. localizare, dimensiune, caracteristicile si starea constructiilor existente), consideram ca aceasta poate fi utilizata pentru derularea de activitati comerciale si administrative.

Fezabilitate financiara – date fiind caracteristicile proprietatii si specificul zonei in care aceasta este localizata, precum si actualele tendinte de pe piata locala, consideram ca utilizarea spatiilor existente pentru desfasurarea de activitati comerciale si administrative este fezabila din punct de vedere economic.

Profitabilitate maxima – opinia noastra este ca utilizarea proprietatii pentru derularea de activitati comerciale si administrative reprezinta alternativa cea mai buna din punct de vedere al profitabilitatii.

Pe baza celor de mai sus, in opinia noastra, utilizarea curenta a proprietatii analizate (i.e. desfasurarea de activitati comerciale si administrative) reprezinta si cea mai buna utilizare a acesteia.

Fotografii



EVALUAREA PROPRIETATII

Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare exprimă opinia Colliers Valuation and Advisory cu privire la valoarea de piață a terenului situat pe strada Danubiului numărul 12, Braila, județul Braila. La solicitarea Clientului, prezentul raport de evaluare include și estimarea cuantumului minim al redevenței anuale, în vederea concesiunii terenului subiect, pe o perioadă de 25 de ani.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pentru a fi utilizat de către client în scop intern, ca suport în cadrul procesului de acordare a unui drept de concesiune sau a altui drept real, în condițiile legii. Ca atare, acesta nu poate fi utilizat pentru alte scopuri (e.g. garantarea împrumutului, raportare financiară, stabilirea bazei de impozitare etc.) fără acordul scris prealabil al consultantului și modificările necesare realizate asupra documentului, astfel încât să corespundă cerințelor noului scop.

Standardele de evaluare

Lucrarea prezenta a fost realizată în deplină concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, publicate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), capitolele relevante fiind:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, a fost estimată valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate, care, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, publicată de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, este definită după cum urmează:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.” (SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragr. 30.1)

La solicitarea clientului, prezentul raport de evaluare include și estimarea cuantumului minim al redevenței anuale, în vederea concesiunii terenului subiect, pe o perioadă de 25 de ani.

Metodologia de evaluare

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 (i.e. SEV 105 – Abordări și metode de evaluare), există trei abordări în evaluare:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;

- Abordarea prin cost.

Abordarea prin piata

Conform SEV 105 – Abordari si metode de evaluare:

„Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror informatii privind pretul de vanzare se cunosc.

Natura eterogena a multor active inseamna ca deseori nu este posibila identificarea datelor de piata despre vanzari cu active identice sau similare. [...]

Ori de cate ori informatiile despre comparabilele de pe piata nu se refera la un activ identic sau foarte asemanator, evaluatorul trebuie sa efectueze o analiza comparativa a asemanarilor si diferentelor calitative si cantitative dintre activele comparabile si activul subiect. Deseori va fi necesar ca evaluatorul sa aplice ajustari pe baza acestei analize comparative. Aceste ajustari trebuie sa fie rezonabile si evaluatorii trebuie sa argumenteze in scris motivele aplicarii acestor ajustari si modul in care le-au cuantificat.” (SEV 105 – Abordari si metode de evaluare, paragrafele 20.1, 20.4 si 20.5)

Aceasta abordare in evaluare se bazeaza pe principiul substitutiei, conform caruia un cumparator prudent, in conditii de piata asemanatoare, nu va plati pentru o proprietate mai mult decat pentru o proprietate similara.

Aceasta abordare ofera o indicatie credibila asupra valorii mai ales in cazul unei piete active, si in conditiile in care exista o disponibilitate rezonabila a datelor de piata credibile privind tranzactiile unor active similare cu proprietatea subiect.

Abordarea prin venit

Conform SEV 105 – Abordari si metode de evaluare:

„Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor intr-o singura valoare curenta. Conform abordarii prin venit, valoarea unui activ este determinata prin estimarea marimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

Principiul fundamental al abordarii prin venit este acela ca investitorii se asteapta la o rata a rentabilitatii investitiei si ca aceasta rata ar trebui sa reflecte nivelul de risc al investitiei perceput de participantii de pe piata.

Desi exista multe modalitati de aplicare a abordarii prin venit, metodele din cadrul abordarii prin venit se bazeaza efectiv pe valoarea actualizata a fluxului de numerar viitor. Aceste metode sunt variatii ale metodei fluxului de numerar actualizat (Discounted Cash Flow - DCF) [...].

Conform metodei DCF, fluxul de numerar previzionat este actualizat la data evaluarii, rezultatul fiind valoarea actualizata a activului.

In anumite situatii, pentru activele cu durata de viata lunga sau cu durata de viata nedeterminata, fluxul de numerar poate include o valoare terminala care reprezinta valoarea activului la finalul perioadei de previziune explicita. In alte situatii, valoarea unui activ poate fi calculata utilizand numai o valoare terminala, fara vreo perioada de previziune explicita (atunci cand, la data evaluarii, activul se afla in exploatare la un nivel stabilizat de crestere si al profiturilor, este posibil sa nu fie necesara considerarea unei perioade explicite de previziune, iar valoarea terminala poate sa reprezinte unica baza pentru estimarea valorii). Aceasta tehnica poarta numele de capitalizarea venitului.” (SEV 105 – Abordari si metode de evaluare, paragrafele 40.1, 40.4, 50.1, 50.2, 50.3 si 50.10).

Aceasta abordare in evaluare este aplicabila atunci cand capacitatea proprietatii de a genera venit (fie prezenta, fie anticipata) reprezinta cel mai important element care influenteaza valoarea din perspectiva unui participant de pe piata si, de asemenea, pot fi facute proiectii rezonabile cu privire la viitoarele fluxuri de venituri.

Abordarea prin cost

Conform SEV 105 – Abordari si metode de evaluare:

„Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeaasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire, cu exceptia situatiei cand se interpun factori precum momente inoportune, inconveniente, riscuri sau alti factori. Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin calcularea costului curent de inlocuire sau de reconstruire al unui activ si aplicarea unor deductii pentru deprecierea fizica a acestuia si pentru alte forme relevante de depreciere.” (SEV 105 – Abordari si metode de evaluare, paragraful 60.1)

Aceasta abordare in evaluare este aplicabila atunci cand proprietatea nu genereaza venit in mod direct, iar natura sa unica (active specializate, care se vand rar sau nu se vand deloc pe piata, cu exceptia cazului in care se vinde intreprinderea sau entitatea din care fac parte) face ca abordarea prin venit sau abordarea prin piata sa nu fie aplicabile.

Valoarea de piata

Avand in vedere posibilitatea identificarii pe piata a unor date comparabile adecvate, valoarea de piata a terenului analizat, sub prezumtia ca este liber de constructii, a fost estimata utilizand abordarea prin piata, metoda comparatiei directe, care implica o analiza a informatiilor disponibile privind vanzarile proprietatilor similare sau substituibile si alte date de piata si estimeaza valoarea printr-un proces de comparatie si ajustare. In concordanta cu standardele de evaluare, prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de vanzare a unor active similare, tranzactionate recent pe piata. In situatia in care exista putine tranzactii recent finalizate cu proprietati comparabile sau daca nu pot fi obtinute date suficiente referitoare la acestea, in scopul realizarii evaluarii se pot folosi si preturile unor active similare, care sunt oferite spre vanzare pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Ulterior, aceste cotationi trebuie ajustate pentru a reflecta diferentele dintre caracteristicile activul evaluat si cele ale comparabilelor utilizate in ceea ce priveste localizarea, caracteristicile fizice si potentialul de dezvoltare.

Pentru a estima valoarea de piata a terenului analizat, am examinat mai multe terenuri similare disponibile pe piata pentru vanzare, situate in proximitatea acestuia. Chiar daca nu ne-am putut baza analiza pe tranzactii din cauza lipsei de transparenta de pe piata imobiliara locala, am observat starea pietei bazandu-ne pe preturile cerute, care au fost ajustate luand in considerare marjele de negociere pe care proprietarii sunt in general dispusi sa le accepte.

Mai jos este prezentata o harta cu localizarea proprietatii analizate, precum si a celor 3 terenuri folosite drept comparabile:



Ca parte a metodei de evaluare utilizate, atât terenul analizat, cât și cele 3 comparabile selectate au fost analizate utilizând un set de elemente de comparație. Pe baza diferențelor dintre proprietăți, pretul de vânzare pe metru patrat al comparabilelor a fost ajustat după cum urmează: dacă comparabila era superioară proprietății evaluate, s-a ajustat pretul acesteia în jos, iar dacă ea era inferioară, pretul s-a ajustat în sus.

Am analizat diferențele dintre terenul analizat și comparabilele selectate prin prisma elementelor de comparație de mai jos, care, conform informațiilor de piață, influențează valoarea proprietăților:

- *Tipul comparabilelor:* în cazul în care comparabilele utilizate includ oferte de pe piață, pretul cerut trebuie ajustat pentru a reflecta marja de negociere. Având în vedere faptul că toate cele 3 comparabile luate în considerare sunt oferte de vânzare, a fost necesară aplicarea unor marje de negociere, care reflectă scăderea de pret pe care proprietarii sunt dispuși să o accepte pentru atragerea potențialilor cumpărători și încheierea tranzacției. Conform unei analize a pieței, luând în considerare și informațiile obținute din partea agenților care sunt implicați în tranzacții cu proprietăți de acest tip și a colegilor noștri din departamentul de terenuri al Colliers, precum și având în vedere așteptările proprietarilor am estimat o marja de negociere de 15% pentru toate cele 3 comparabile selectate.
- *Dreptul de proprietate transmis:* atât la vânzarea terenului analizat, cât și a proprietăților comparabile, va fi transmis dreptul de proprietate deplin, motiv pentru care nu a fost necesară realizarea unor corectii.
- *Condiții de finanțare:* conform uzanțelor de pe piață, am considerat că nu există aranjamente financiare speciale între proprietari și potențialii cumpărători, termenii de plată fiind de piață, motiv pentru care nu a fost necesară realizarea unor corectii.
- *Condiții de vânzare:* conform uzanțelor de pe piață, am considerat că nu există niciun fel de motivații speciale ale partilor, care ar putea afecta prețurile plătite, tranzacțiile fiind nepartinitoare, motiv pentru care nu a fost necesară realizarea unor corectii.
- *Cheltuieli necesare imediat după vânzare:* în cazul comparabilei 2, au fost luate în considerare costurile aferente demolării construcțiilor existente pe amplasament, estimate de către evaluator.
- *Condiții de piață:* având în vedere că între data evaluării și data publicării ofertelor de vânzare luate în calcul nu s-au înregistrat fluctuații semnificative ale pieței terenurilor din zona analizată, nu a fost necesară realizarea unor corectii.
- *Localizare:* corecțiile pentru localizare se fac atunci când proprietățile comparabile sunt situate în zone diferite față de proprietatea evaluată, iar acestea se deosebesc din punctul de vedere al caracteristicilor și nivelului de atractivitate. Luând în considerare localizarea superioară a proprietății analizate, la o

distanța redusă de zona ultracentrală a municipiului Braila, similar cu cele 3 comparabile utilizate, nu am aplicat corecții în acest sens.

- *Suprafață*: în general, în cazul terenurilor libere de construcții, prețul terenului variază invers proporțional față de dimensiunea lotului: cu cât terenul este mai mare, cu atât prețul pe metrul pătrat este mai mic. În urma unei analize de piață, am ajuns la concluzia că aceasta este situația și în cazul terenurilor analizate. Toate cele 3 comparabile selectate au suprafețe similare cu cea a proprietății evaluate, nefiind astfel necesară aplicarea de corecții.
- *Deschidere*: mărimea deschiderii la un drum de acces și, în consecință, forma amplasamentului, influențează în mod direct potențialul de dezvoltare al unui teren. Proprietatea analizată beneficiază de o deschidere de aproximativ 28 m la strada Danubiului. În cazul comparabilelor 2 și 3 nu au fost aplicate corecții, ținând cont de faptul că și aceste terenuri au deschideri corespunzătoare, raportate la suprafața acestora. În cazul comparabilei 1, am aplicat o ajustare de +5% pentru a reflecta forma alungită a amplasamentului.
- *Vizibilitate*: această caracteristică se reflectă în valoare comercială și notorietatea proprietății imobiliare, aspecte foarte importante pentru centre comerciale sau clădiri de birouri, nefiind însă esențiale pentru proprietățile industriale sau rezidențiale. Proprietatea analizată beneficiază de o vizibilitate foarte bună, având deschidere la strada Danubiului, situație similară și în cazul proprietăților selectate, nefiind astfel necesară aplicarea de corecții.
- *Acces*: cât de ușor se face accesul și calitatea căilor de acces sunt aspecte importante pentru o dezvoltare imobiliară, indiferent de tipul său. Proprietatea subiect beneficiază de un acces bun, direct din strada Danubiului, drum asfaltat cu o bandă de circulație pe sens. Comparabilele utilizate beneficiază de asemenea de un acces similar, astfel că nu a fost necesară aplicarea de ajustări în acest sens.
- *Transport public*: este important pentru o proprietate imobiliară să fie deservită de mijloace de transport public, aceasta sporindu-i gradul de atractivitate. Ca atare, prețul unui teren crește în funcție de calitatea transportului public din imediata vecinătate a acestuia. Atât proprietatea subiect, cât și comparabilele utilizate beneficiază de transport în comun în zonă, astfel încât nu a fost necesară realizarea unor corecții pentru aceste elemente de comparație.
- *Utilități*: costul conectării la utilități este de obicei considerabil și depinde de destinația finală a proprietății, dar și de distanța până la rețelele publice. Atât terenul analizat, cât și comparabilele selectate sunt situate în zone în care există rețele de utilități, racordarea fiind posibilă, dar implicând anumite costuri. Având în vedere că în cazul proprietății subiect utilitățile sunt disponibile la limita terenului, similar cu comparabila 2, nu au fost necesare ajustări în acest sens. În cazul comparabilelor 1 și 3, în cazul cărora utilitățile sunt prezente în zonă, a fost estimată o corecție de 10%.
- *Alte ajustări privind caracteristicile fizice ale proprietății*: nu au fost necesare alte ajustări care să reflecte diferențe privind caracteristicile fizice dintre terenul analizat și comparabilele luate în considerare. Nu a fost cazul.
- *Aprobari*: un aspect important pentru terenurile libere de construcții este stadiul aprobărilor. Ca atare, trebuie realizate ajustări în funcție de faza în care se află: teren extravilan, teren în interiorul zonei intravilane a localității, Plan Urbanistic Zonal (PUZ) obținut, Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) aprobat și autorizație de construire eliberată. Conform informațiilor primite, amplasamentul analizat este intravilan, fiind similar cu toate cele 3 comparabile selectate.
- *Coeficienții terenului*: coeficienții de dezvoltare a unui teren sunt elemente esențiale în stabilirea valorii sale. Cei mai importanți factori sunt: Procentul de Ocupare al Terenului, cunoscut sub acronimul POT, și Coeficientul de Utilizare al Terenului, cunoscut sub acronimul CUT, reflectând suprafața totală ce poate fi construită pe terenul în cauză. În conformitate cu certificatul de urbanism nr. 786 / 25.06.2024, terenul analizat este situat în subzona SIR 1j, Centrul Istoric al Municipiului Braila, având următorii

coeficienti de dezvoltare: POT = 65%, respectiv CUT = 1,8. Comparabila 2 a fost considerata similara in acest sens, astfel ca nu a fost necesara aplicarea de corectii pentru aceste elemente de comparatie. In cazul comparabilelor 1 si 3, am avut in vedere aplicarea de corectii, luand in considerare coeficientii de dezvoltare inferiori.

- *Cea mai buna utilizare:* cea mai buna utilizare a terenului este determinata pe baza criteriilor mentionate mai sus, in capitolul dedicat, luand in considerare localizarea si caracteristicile terenului. In opinia noastra, atat terenul analizat, cat si comparabilele 1 si 2 sunt potrivite pentru dezvoltarea unor proiecte comerciale/rezidentiale, ca atare nu au fost necesare ajustari. In cazul comparabilei 3, am considerat cea mai buna utilizare ca fiind cea rezidentiala, astfel am aplicat o ajustare de +5%, pentru a reflecta aceasta diferenta.

In urma examinarii diferentelor dintre terenul analizat si comparabilele selectate, dupa realizarea corectiilor necesare, specifice tranzactiei, caracteristicilor proprietatii si a potentialului de dezvoltare, am considerat comparabila 2 ca fiind cea mai adecvata comparabila. Astfel, am estimat o valoare de **229 Eur/mp** pentru terenul analizat, echivalentul a **171.063 Eur** pentru intreaga suprafata de 747 mp. Valorile nu includ TVA.

Limita minima a redeventei anuale

Limita minima a redeventei anuale, se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente astfel: Conform Articol 17 din LEGEA 50/1991, actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii : "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

Avand in vedere ca terenul analizat este conectat la toate retelele de utilitate publica (i.e. gaz, curent electric, apa, canalizare, internet), ca atare nu necesita lucrari de infrastructura suplimentare, valoarea de piata unitara a terenului estimata in cadrul acestui raport a fost impartita la 25 ani, in vederea estimarii valorii minime a redeventei anuale pentru concesiunea terenului subiect

Astfel, valoarea minima a redeventei anuale in vederea concesiunii terenului subiect pe o perioada de 25 ani, a fost estimata in cadrul lucrarii prezente, la:

9,16 EUR/mp/an, echivalent a 0,76 EUR/mp/luna

Concluzii

Prezentul raport de evaluare exprima opinia Colliers Valuation and Advisory cu privire la valoarea de piata a terenului situat pe strada Danubului numarul 12, Braila, judetul Braila. La solicitarea Clientului, prezentul raport de evaluare include si estimarea cuantumului minim al redeventei anuale, in vederea concesiunii terenului subiect, pe o perioada de 25 de ani.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pentru a fi utilizat de catre client in scop intern, ca suport in cadrul procesului de acordare a unui drept de concesiune sau a altui drept real, in conditiile legii. Ca atare, acesta nu poate fi utilizat pentru alte scopuri (e.g. garantarea imprumutului, raportare financiara, stabilirea bazei de impozitare etc.) fara acordul scris prealabil al consultantului si modificarile necesare realizate asupra documentului, astfel incat sa corespunda cerintelor noului scop.

Pe baza analizei situatiei prezente de pe piata imobiliara si a tendintelor viitoare prognozate, dupa examinarea tuturor informatiilor disponibile considerate relevante pentru prezenta evaluare, este opinia evaluatorului ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare care face subiectul prezentei evaluari, estimata prin abordarea prin piata, metoda comparatiei directe, este, la 31 mai 2024:

171.000 EUR

(rotunjita de la 171.063 EUR)

La solicitarea Clientului, am estimat si cuantumul minim al redevenței anuale in vederea concesiunii terenului subiect, pe o perioada de 25 ani, astfel:

9,16 EUR/mp/an, echivalent a 0,76 EUR/mp/luna, echivalentul a:

45,59 Lei/mp/an, echivalent a 3,80 Lei/mp/luna (calculat conform curs BNR din data de 31.05.2024)

Valorile de mai sus nu contin TVA.

Concluziile noastre privind valoarea de piata au rezultat in urma unui rationament care consideram ca respecta cerintele standardelor de evaluare in vigoare privind adecvarea abordarii (metoda de estimare a valorii), precizia evaluarii (acuratetea si credibilitatea informatiilor folosite) si cantitatea informatiilor relevante.

Va rugam sa aveti in vedere faptul ca rezultatele prezentei evaluari nu trebuie sa fie considerate o garantie de niciun fel in ceea ce priveste posibilitatea de a vinde proprietatea analizata la valoarea estimata sau la oricare alt pret. In conditiile prezente de pe piata imobiliara, este posibil ca realizarea unei tranzactii sa fie dificila, iar estimarile noastre sa sufere anumite modificari in urma unui proces de negociere individual.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



PREZUMTII SI CONDITII LIMITATIVE

Estimarile valorilor prezentate în acest raport se bazează pe o analiză detaliată și amanunțită a informațiilor obținute din diverse surse. Pentru a ajunge la o valoare estimată, o parte din aceste date a fost supusă unor anumite prezumții și interpretări subiective. În consecință, opiniile și concluziile pe care le conține acest raport se supun următoarelor Prezumții și Condiții Limitative:

EVALUAREA

Confidențialitate

Acest raport este confidențial părții careia îi este adresat, pentru scopul specific la care servește și responsabilitatea nu este asumată față de niciun tert. Acest raport a fost redactat pentru a fi folosit exclusiv integral, și nu parțial.

Acest raport nu va fi reprodus în parte sau în întregime fără permisiunea evaluatorilor. În plus, nu va fi distribuit unor terțe părți prin intermediul publicității, relațiilor cu publicul, stirilor, vanzarilor sau în vreo altă formă de media fără consimțământul prealabil și scris al evaluatorilor.

Sursele de informare

Toate informațiile (inclusiv cele financiare, juridice, tehnice sau comerciale) obținute din partea unor surse externe (i.e. client, colaboratori etc.) se presupune că sunt corecte și adevărate. Deși, de câte ori acest lucru este posibil, verificăm veridicitatea informațiilor primite, nu ne asumăm responsabilitatea rezultat al dezinformării. Nimic din cele continute de acest raport nu este o garanție de niciun fel.

Răspunderea

Nu garantăm îndeplinirea niciunei estimări din cadrul acestui raport, deși acestea au fost pregătite temeinic, pe baza experienței noastre acumulate, în urma cercetărilor întreprinse și a informațiilor ce ne-au fost puse la dispoziție.

În consecință, valorile rezultate ar trebui privite ca fiind „cele mai bune estimări” ale valorilor prezentate.

Răspunderea contractuală a consultantului pentru serviciile prestate este limitată la valoarea contractului pentru daunele-interese cauzate de neglijența simplă, indiferent de motivul juridic.

În cazul în care prejudiciile suferite în urma mai multor erori profesionale generate de aceeași eroare tehnică în același domeniu de aplicare al mai multor servicii coerente de natură similară, răspunderea contractuală a consultantului este limitată în mod similar la valoarea contractului.

Infatisari in fata tribunalului

Nu ne asumăm obligația de a apărea în instanță pentru a depune marturie în baza prezentei evaluări decât în baza unor angajamente în acest sens, stipulate în contractul de prestări servicii.

Data evaluării

Nu ne asumăm responsabilitatea pentru niciun fel de evenimente, condiții sau circumstanțe care pot afecta valoarea proprietății, dar care au loc ulterior datei evaluării sau datei inspecției, oricare dintre ele are loc prima.

Cifre rotunjite

Estimarile noastre sunt generate folosind modele de calcul realizate în programe informatice care permit obținerea unor rezultate foarte precise. Cu scopul de a simplifica prezentarea lor, acestea au fost rotunjite în cadrul prezentului raport. Astfel, pot exista cazuri în care apar mici erori de rotunjire.

PROPRIETATEA ANALIZATA

Drepturi de proprietate

Cu toate că documentele de proprietate relevante sunt verificate atunci când se intră în posesia lor, nimic din conținutul acestui raport nu poate fi interpretat ca o opinie juridică în ceea ce privește drepturile de proprietate. Interpretarea documentelor juridice intră în aria de expertiză a avocaților și opiniile noastre trebuie verificate de consilierii juridici ai clientului. Astfel, nu ne asumăm responsabilitatea pentru probleme de natură legală și evaluările noastre sunt bazate pe presupunerea că actul de proprietate este apt pentru a putea fi tranzacționat pe piață și liber de orice fel de constrângeri și limitări.

Planificare urbana

Deși verificăm plauzibilitatea documentelor care ne-au fost puse la dispoziție din punctul de vedere al consimțamintelor statutare, dacă nu este specificat altfel, se presupune că nu există niciun abuz sau violare a planificării urbane, care să greveze proprietatea. În cazurile în care verificarea acestor informații nu este la îndemână, presupunem că proprietatea are consimțamintele statutare necesare pentru curenta clădire și utilizare.

Inspectia terenului

Nu realizăm inspecții arheologice, ecologice sau ale mediului înconjurător pentru proprietatea evaluată. În cazul în care nu suntem informați de contrariu, ne bazăm evaluările pe presupunerea că aceste aspecte sunt în bună stare și nu afectează potențialul de dezvoltare și valorificare al terenului.

Inspectia clădirilor

În timpul inspecțiilor noastre, de obicei nu întreprindem o analiză a clădirii pentru a stabili detaliile unor eventuale defecte sau deteriorări ale construcției. Totuși, luăm în calcul daunele aparente care ar putea avea un impact asupra valorii, exceptând cazul în care o ipoteză specială cu privire la acel defect este menționată. Nu ne asumăm responsabilitatea pentru niciun aspect ascuns sau neevident al proprietății, al subsolului sau al structurii de rezistență, care ar putea contribui la majorarea sau diminuarea valorii. Astfel, evaluările noastre presupun o stare bună a clădirii, mai puțin în cazul în care unele defecte sunt specificate.

Materiale daunatoare

Evaluările noastre pleacă de la premisa că proprietatea nu sunt afectate de materiale potențial periculoase folosite în construcția sau întreținerea clădirii, cum ar fi azbestul, izolațiile cu spuma poliuretanică sau bifenilii policlorurați. Evaluatorii nu sunt calificați să detecteze aceste substanțe sau să estimeze costurile pe care le-ar implica îndepărtarea lor și le recomandă clienților să angajeze serviciile unor experți în domeniu, în cazul în care doresc.

Aspecte legate de mediul înconjurător

Nu realizăm studii de mediu pentru a stabili dacă terenul sau clădirile sunt sau au fost contaminate. Ca atare, evaluările noastre se bazează pe prezumția că proprietatea nu a fost afectată negativ de factori de mediu. Cu toate acestea, dacă în timpul inspecțiilor, prin investigații normale sau informații obținute de la locali, descoperim factori de mediu care ar putea avea un impact asupra valorii, le vom discuta cu clientul.

Managementul proprietății

Calitatea managementului de la fața locului are un efect direct asupra viabilității economice și a valorii unei proprietăți. Prognosticele financiare pe care se bazează evaluările noastre iau în calcul atât un proprietar responsabil, cât și un management competent. Orice abatere de la această ipoteză poate avea un impact semnificativ asupra rezultatelor din exploatarea viitoare ale proprietății și valorii estimate.

Servicii

Evaluările noastre se bazează pe presupunerea că serviciile clădirii și orice alte servicii asociate, se află în bune condiții de funcționare și sunt libere de defecte.

Chiriași

Pentru evaluarea bunurilor generatoare de venit nu ne asumăm responsabilitatea pentru verificarea financiară a situației chiriașilor și presupunem că aceștia sunt capabili să își îndeplinească obligațiile financiare care rezultă în urma contractului de închiriere.

Masuratori

Ca evaluatori, de obicei nu realizăm măsuratori ale clădirilor sau terenurilor. Astfel, evaluările noastre au la bază suprafețele care ne sunt puse la dispoziție de către client. Oricând acest lucru este posibil, verificăm datele primite cu documentele cadastrale sau extrasele din Cartea Funciară.

Autorizații de funcționare

Dacă nu se menționează altfel în cadrul raportului de evaluare, evaluările noastre sunt realizate pornind de la ipoteza că toate autorizațiile de funcționare necesare pentru utilizarea clădirilor analizate (e.g. avize

pentru conexiunea la rețelele de utilități, aviz de sanătate publică, aviz de mediu, aviz de securitate la incendiu, autorizație de securitate la incendiu etc.) au fost obținute și sunt valabile la data evaluării.

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Braila > Braila > Unirii > 938mp Teren ULTRACENTRAL b



str. Gen. Eremia Grigorescu
(str. Garii)



Cristian Imobili

Cristian Imobiliare

1 / 2

str. Unirii



938mp Teren ULTRACENTRAL bd.Independentei deschidere la 3 strazii

Strada General Eremia Grigorescu, Unirii, Braila, Braila

192 290 €

205 €/m²

Propune un pret

Rata estimată: 4.742 RON /luna

Avans: 142.775 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă

938 m²

Tip teren

Cere informații

Locație

urbana

Dimensiuni

Cere informații



Vizionare la distanță

Cere informații



Tip vânzător

agenție

Descriere

Teren intravilan FOARTE BINE POZITIONAT, la intersectia Bulevardul Independentei cu Victoriei, teren liber pentru a putea incepe constructiile, deschidere la trei strazi. SUPER POZITIE COMERCIALA- VAD

EXCEPTIONAL. TOATE ACTELE LA ZII

Faceti o OFERTA!

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.



Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard

fără informații

Media

fără informații

Tip acces

asfaltat

Imprejurimi

fără informații

Harta

Anunțuri similare ?



315.639,00 RON

576 m², 110,00 RON/m²

Teren intravilan 576 mp - Centru Istoric - Braila



86.500,00 EUR

2153 m², 40,00 EUR/m²

Varsatura - Strada Principala - Teren 2153 mp



100.000,00 EUR

470 m², 213,00 EUR/m²

De vânzare Teren strada Grivitei

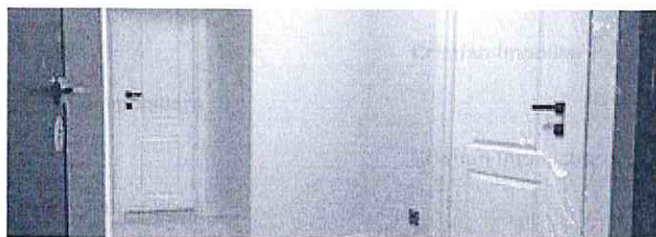


314.500,00 EUR

3145 m², 100,00 EUR/m²

Vindem teren intravilan central Braila

Mai multe anunțuri de la CRISTIAN IMOBILIARE



58.000,00 EUR

47 m², 1.234,00 EUR/m²

RENOVAT! TOTUL NOU! 2 cam Vidin, confort 1, etaj 2, LIBER



75.000,00 EUR

91 m², 824,00 EUR/m²

91 MP, 3 camere, DECOMANDAT, etaj 1, zona OBOR



80.000,00 EUR

4000 m², 20,00 EUR/m²

PRET !!!! Cazasu Teren Intravilan 4000 mp 20Euro/mp Sos Principala



58.000,00 EUR

45 m², 1.289,00 EUR/m²

TOTUL NOU! RENOVAT! AP 2 camere, ETAJ 2, DECOMANDAT, Progresu

Contactează



Liviu

Agenție

723 afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații



Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

ID anunț Storia: 8357559

ID extern 3727

Data publicării: acum 3 luni

Data modificării: acum 4 ore

**Liviu**

Agenție

723 afișează numărul

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații



Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

Publicitate

Publicitate



Agenție imobiliară

CRISTIAN IMOBILIARE



721 afișează numărul

Hipodrom, nr 2, Bl A2, ap 2, 810245, Braila, Braila (localitate)

Vezi toate ofertele

Publicitate

storia

DESPRE STORIA



Pentru experții în imobiliare



Instrumente utile



Grupul OLX



Hartă site



Contact



URMĂREȘTE-NE PE:

APLICAȚII MOBILE:



POLITICA DE CONFIDENȚIALITATE
SETĂRI COOKIES

Teren de vanzare

 Brăila, zona Central

125.000 € + TVA



Gheorghe Lazar
Director zona
IMS PROPRIETATI

0749 274 716
(02130 76 040 / 02120 95 673 (fax))

 Trimite mesaj

 [Vezi hartă](#)

Specificații

ID Anunt: X38R04009

Actualizat în 04/11/2020

Suprafață totală: **521 mp**

Clasificare teren: **intravilan**

Destinație recomandată: **Rezidential**

Nume proprietate: **Teren de vanzare**

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

ALTE DETALII

Terenul este situat în Brăila, zona centrala, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 121-123.

Suprafata teren: 521 mp

Deschidere la 2 strazi: 14 metri la A.I.Cuza si 11 metri la str. Unirii

Utilitati: toate utilitatile la strada

Ideal: rezidential, comercial.

PRET - 125.000 euro + TVA

Contact:

Gheorghe Lazar - [vezi numărul](#)

E-mail: [trimite email](#)

Anunțuri din aceeași zonă

Terenuri investitii Brăila, Central



258.570 €

Brăila, Central

 742 mp  Casa/Vila



1.350.000 €

Brăila, Central

 1.911 mp  Showroom

ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ CĂUTARE

Detalii de contact:



Gheorghe Lazar
Director zona
IMS PROPRIETATI

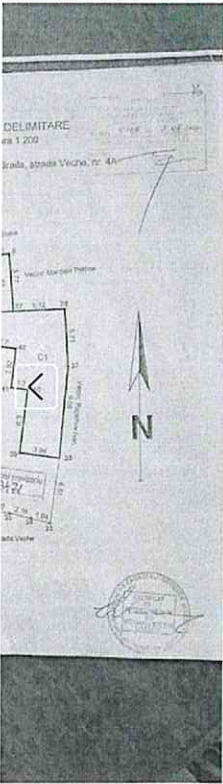
0749 274 716
(02130 76 040 / 02120 95 673 (fax))

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

◀ Înapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Braila \(/imobiliare/terenuri/braila-judet/\)](#) / [Terenuri - Braila \(/imobiliare/terenuri/braila/\)](#)



PRIVAT ⓘ



alex
Pe OLX din februarie 2022
Activ pe 29 aprilie 2024

[\[/oferte/user/xzQxF/\]](#)

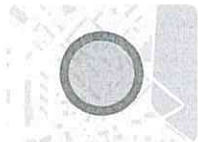
Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\[/oferte/user/xzQxF/\]](#)

LOCALITATE

📍 Braila,
Braila



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▼

Postat 16 mai 2024

Teren ultracentral faleza, in spatele Tribunalului

260 €

PROMOVEAZĂ [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=233374575&BS=ADPAGE_PROMOTE\]](#)

REACTUALIZEAZĂ [\[/PURCHASE/REFRESH/PROAD-ID=233374575&PRODUCEID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P](#)

Publicitate

Persoana fizica

Suprafata utila: 548 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

💬 Mesaje [\[/myaccount/answers/\]](#)

📌 [\[/anunturi-salvate/search/\]](#)

👤 Contul tău

[\(https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]\[uri\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Fd%2Foferta%2Fteren-ultracentral-faleza-in-spatele-tribunalului-IDfNdo3.html%3FisPreviewActive%3D0%26sliderIndex%3D3&ref\[0\]\[method\]=index\)](#)

DESCRIERE

De vanzare doua loturi de teren alaturate de 316 m si 232 m, care impreuna au o deschidere foarte generoasa de 22 m situate in cea mai buna zona a orasului, ultracentral,pe faleza in spatele Tribunalului.Se pot vinde atat impreuna cat si separat la pretul de 260 euro metrul

ID: 233374575

Vizualizări: 3604

Raportează

Publicitate



AM NI

VOI RE

6
Ra

Publicitate

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

alex

Pe OLX din februarie 2022

Activ pe 29 aprilie 2024

[/oferte/user/xzQxF/]

Trimite mesaj

xxx xxx xxx

Arata

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot \[/oferte/user/xzQxF/\]](#)

- [\[/d/oferta/kit-ambreiaj-mercedes-gla-cla-a6510305405-IDi5mev.html?reason=ip%7Ccluster\]](/d/oferta/kit-ambreiaj-mercedes-gla-cla-a6510305405-IDi5mev.html?reason=ip%7Ccluster)

1 300 lei

Braila
16 mai 2024
- [\[/d/oferta/motor-mercedes-om-651-euro-5-gla-cla-an-2017-kilometri-foar-IDi5ZbQ.html?reason=ip%7Ccluster\]](/d/oferta/motor-mercedes-om-651-euro-5-gla-cla-an-2017-kilometri-foar-IDi5ZbQ.html?reason=ip%7Ccluster)

8 900 lei

Braila
16 mai 2024
- [\[/d/oferta/punte-spate-mercedes-sprinter-lt-raport-51-13-IDi0h4U.html?reason=ip%7Ccluster\]](/d/oferta/punte-spate-mercedes-sprinter-lt-raport-51-13-IDi0h4U.html?reason=ip%7Ccluster)

2 487 lei

Braila
11 mai 2024
- [\[/d/oferta/renault-master-an-2005-IDifrk.html?reason=ip%7Ccluster\]](/d/oferta/renault-master-an-2005-IDifrk.html?reason=ip%7Ccluster)

16 000 lei

Braila
29 aprilie 2024
- [\[/d/oferta/spate-bcr-reason=ip\]](/d/oferta/spate-bcr-reason=ip)

94 512 lei

Braila
23 aprilie 2024

Anunțuri similare

[/d/oferta/terenuri-de-vanzare-pentru-constructii-locuinte-IDi8NO3.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/teren-ultracentral-spate-bcr-IDfWIKa.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/teren-si-constructii-IDihAIL.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/vand-teren-minerva-IDfP2vV.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/braila-che-2500-mp-reason=ip%7Ccool_rec_platform]

[/d/oferta/terenuri-de-vanzare-pentru-constructii-locuinte-IDi8NO3.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

Braila
29 aprilie 2024
12 305 m²

[/d/oferta/teren-ultracentral-spate-bcr-IDfWIKa.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

Braila
23 aprilie 2024
121 m²

[/d/oferta/teren-si-constructii-IDihAIL.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

Braila
13 mai 2024
5 600 m²

[/d/oferta/vand-teren-minerva-IDfP2vV.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]

Braila
11 mai 2024
4 500 m²

[/d/oferta/braila-che-2500-mp-reason=ip%7Ccool_rec_platform]

Braila
08 mai 2024
2 500 m²

Aplicatii mobile (<https://www.olx.ro/mobile-app>)  https://play.google.com/store/apps/details?hl=ro&referrer=olx_source%3Dolx.ro%26utm_medium%3Dolx_footer

Ajutor si contact (<https://ajutor.olx.ro/hc/ro>) <https://ajutor.olx.ro/hc/ro>

Anunturi promovate (<https://www.olx.ro/promoted-advertisements>) <https://www.olx.ro/promoted-advertisements>

OLX marketplace (<https://business.olx.ro>) <https://business.olx.ro>

Citeste blog-ul OLX.ro (<https://blog.olx.ro>) <https://blog.olx.ro>

Conditii de utilizare (<https://ajutor.olx.ro/faq/faq-frequently-asked-questions>) <https://ajutor.olx.ro/faq/faq-frequently-asked-questions>

Politica de confidentialitate (<https://ajutor.olx.ro/faq/faq-frequently-asked-questions>) <https://ajutor.olx.ro/faq/faq-frequently-asked-questions>

Preturi de publicitate (<https://publicitate.olx.ro>) <https://publicitate.olx.ro>

Liste de preturi (<https://ajutor.olx.ro/olxhelp/s/article/Informa%C8%9Bii-prez%C4%83zute-de-Ordinul-225-din-25-aprilie-2023-emis-de-Ministerul-Justi%C8%99iei>) <https://ajutor.olx.ro/olxhelp/s/article/Informa%C8%9Bii-prez%C4%83zute-de-Ordinul-225-din-25-aprilie-2023-emis-de-Ministerul-Justi%C8%99iei>

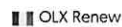
ANPC (<https://anpc.ro>) <https://anpc.ro>

Bun de angajat (<https://bundeangajat.olx.ro>) <https://bundeangajat.olx.ro>

Academia de Business (<https://business.olx.ro>) <https://business.olx.ro>

Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro>) <https://livrare.olx.ro>

Setari Cookies (<https://ajutor.olx.ro/olxhelp/s/article/Informa%C8%9Bii-prez%C4%83zute-de-Ordinul-225-din-25-aprilie-2023-emis-de-Ministerul-Justi%C8%99iei>) <https://ajutor.olx.ro/olxhelp/s/article/Informa%C8%9Bii-prez%C4%83zute-de-Ordinul-225-din-25-aprilie-2023-emis-de-Ministerul-Justi%C8%99iei>

 OLX.bg (<https://olx.bg>)  OLX.pl (<https://olx.pl>)  OLX.ua (<https://olx.ua>)  OLX.pt (<https://olx.pt>)  Autovit.ro (<https://autovit.ro>)  Storia.ro (<https://storia.ro>)  OLX Renew (<https://renew.olx.ro>)  OLX Business (<https://businesshub.olx.ro>)