



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 7.800 mp din proprietatea publică a Județului Iași, situat în Iași str.Moara de Vânt nr.34, parte din numărul cadastral 158462 în vederea realizării unui hangar de mentenanță pentru elicoptere

Consiliul Județean Iași,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 1549/16.01.2020 al Președintelui Consiliului Județean Iași;
- Raportul de specialitate nr. 1550/16.01.2020 emis de Direcția Tehnică și Investiții- Birou Gestionarea Patrimoniului din cadrul C.J.Iași;
- Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.361/23.10.2019 prin care s-a aprobat demararea procedurii în vederea concesiunii, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 7.800, situat în Iași str.Moara de Vânt nr.34, parte din numărul cadastral 158462;
- Studiul de oportunitate, caietul de sarcini și documentația de atribuire privind concesiunea prin licitație publică a imobilului teren mai sus menționat;
- Raportul de evaluare al terenului, înregistrat sub nr. nr.1102/14.01.2020 întocmit de SC"SYSTEM-EXPERT"SRL evaluator autorizat ANEVAR, prin care sa stabilit valoarea terenului care vor fi supus licitației publice de concesiune;
- Prevederile articolelor 173, alin 4, lit.a, art.182 și art.308 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.196, aliniat 1, litera a din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.I: Se aprobă concesiunea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 7.800 mp din proprietatea publică a Județului Iași, situat în Iași str.Moara de Vânt nr.34, parte din numărul cadastral 158462 în vederea realizării unui hangar de mentenanță pentru elicoptere.

Art.II: Se aprobă Studiul de oportunitate, documentația de atribuire și caietul de sarcini privind concesiunea, prin licitație publică, a imobilului mai sus menționat, conform Anexelor nr.1, 2 și 3, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.III: Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. nr.1102/14.01.2020 întocmit de SC"SYSTEM-EXPERT"SRL, pentru imobilul teren supus licitației de concesiune, prin care s-a stabilit că valoarea acestuia este de 244.500 euro.

Art.IV: Redevența anuală de la care pleacă licitația publică de concesiune a terenului este de 9.780 euro/an. Plata redevenței adjudecate se va plăti în lei, la cursul comunicat de B.N.R. din ziua plății.

Art.V: Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Tehnică și Investiții- Birou Gestionarea Patrimoniului.

Art.VI:(1) Prezenta Hotărâre va fi comunicată în copie către:

- Instituția Prefectului Județului Iași;
- Direcției Juridică și Direcția Tehnică și Investiții - Birou Gestionarea Patrimoniului;
- RA Aeroportul Iași.

(2) Aducerea la cunoștință publică a prevederilor prezentei Hotărâri va fi asigurată de către compartimentele de specialitate din cadrul Consiliului Județean Iași cu atribuții în acest sens.

PREȘEDINTE,
Dr.ing.Maricel POPA

Data astăzi, _____ 2020

Vizat pentru legalitate,
Secretar General al Județului Iași
Lăcrămioara VERNICĂ DĂSCĂLESCU

Direcția Juridică
Director executiv,
Gabriela ALUNGULESEI

Susține proiectul de hotărâre:
Direcția Tehnică și Investiții,
Director executiv: Iogen GÎNJU



ANEXA nr.1 la HCJ nr. ___/___./___/2020

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren situat în Iași, str.Moara de Vânt nr.34, aflat în domeniul public al Județului Iași cu destinația capacitate de producție pentru activități de întreținere și mentenanță elicoptere

PREAMBUL:

Imobilul situat în Iași, Str. Moara de Vânt nr.34 (incinta Aeroportului Internațional Iași), compus din teren în suprafață de 1.048.371 mp și construcții în suprafață de 102.370 mp (inclusiv pista și căile de rulare) este inclus în domeniul public al Județului Iași, însușit prin Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.249/26.10.2016.

Cap. I . Descrierea și identificarea bunului din patrimoniul Județului Iași

În Municipiul Iași, str.Moara de Vânt nr.34 (incinta Aeroportului Internațional Iași), a fost delimitată o suprafață de 7.800 mp teren care nu afectează activitatea RA Aeroportul Iași în vederea amenajării de către un investitor privat a unei stații de mentenanță pentru elicopterele care operează pe Aeroportul Internațional Iași.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.361/23.10.2019 s-a aprobat demararea procedurii pentru concesionarea imobilului descris mai sus.

Cap II Argumente de ordin economic, financiar, urbanistic, tehnic, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

II.1 Aspecte economice și financiare

Prin realizarea concesiunii, Consiliul Județean Iași va obține:

- creșterea atractivității pentru Aeroportul Internațional Iași a transportatorilor aerieni,
- crearea unor locuri de muncă de către investitorul care va exploata stația de mentenanță construită pe terenul concesionat,
- redevența anuală – redevența de pornire la licitație este de:

- 9.780 euro/an,

și a fost stabilită având la bază raportul de evaluare înregistrat sub nr. 1102/14.01.2020 întocmit de SC"SYSTEM-EXPERT"SRL - evaluator autorizat ANEVAR.

- concesionarul va acoperi în întregime costurile de construire și exploatare a imobilului în condițiile legii, întreținerea imobilului și plata cheltuielilor utilităților aferente.

II.2 Aspecte juridice

Din punct de vedere juridic, concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru finanțarea proiectelor de investiții, ceea ce conferă avantajul abordării unor surse de finanțare alternative, în actualul context economic și financiar. Conform legislației în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, cu

posibilitate de prelungire pentru jumătate din perioada inițială, sub condiția respectării clauzelor contractuale.

În situația de față perioada de concesionare aprobată este de 25 ani.

Componenta legislativă este constituită din prevederile art.173, alin.4 lit.a din Ordonanța de Urgență nr.57/2019-privind Codul administrativ și art.302 și următoarele din același act normativ.

Procedura de atribuire este licitația publică. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Conform art.314, alin.16 din OUG nr.57/2019 în cazul organizării unei noi licitații potrivit alin.(15), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

II. 3 Aspecte tehnico-urbanistice

Din punct de vedere tehnic, terenul situat în str.Moara de Vânt nr.34 se află în stare satisfăcătoare, urbanistic este situat în zona de servitute aeronautică civilă aferente aerodromurilor/aeroporturilor-Zona II-zona de evaluare și avizare a Autorității Aeronautice Civile din România.

Construcțiile care vor fi edificate pe terenul concesionat vor fi în conformitate cu condițiile din Certificatul de Urbanism ce va fi emis de Primăria Municipiului Iași.

Oferta de concesionare este valabilă pentru persoanele fizice sau juridice care își propun realizarea unei capacități de producție pentru activități de întreținere și mentenanță elicoptere.

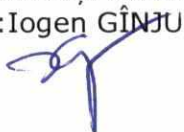
II.4 Aspecte sociale și de mediu

Din punct de vedere al mediului, concesionarul va avea obligația prin contractul de concesiune să respecte întreaga legislație în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului printre care unele dintre cele mai importante sunt:

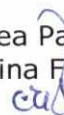
- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Respectând prevederile legale estimăm că durata până la care se poate încheia contractul de concesiune este de 4 luni de la aprobarea Hotărârii de Consiliu Județean.

Direcția Tehnică și Investiții
Director: Iogen GÎNJU



Biroul Gestionarea Patrimoniului
COCA Cristina Florentina



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru organizarea licitației publice în vederea concesionării imobilului din str.Moara de Vânt nr.34, compus din teren în suprafață de 7.800 mp

1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- c) caietul de sarcini;
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

a. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent: JUDEȚUL IAȘI-CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Sediul: Iași, B-dul Ștefan cel Mare și Sfânt nr.69

Cod fiscal: 4540712

Telefon/fax 0232/235100; 0232210336

E-mail: patrimoniucj@icc.ro

b. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

1. Procedura licitației publice, reglementată de art.314 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

(1) Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei secțiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și de cerințele specifice.

(3) În situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită de concedent pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de prezenta secțiune pentru procedura de licitație utilizată și este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a

amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat.

(4) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(5) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(6) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(7) În cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(8) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (7) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(9) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(10) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(11) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(12) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(13) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(14) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(15) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

(16) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (15), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

2. Procedura de atribuire directă – nu se aplică

d) Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

e) Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică este:
- cel mai mare nivel al redevenței.

f) Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac, reglementate de art.330 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

g. Garanții

1. În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare la licitație.
2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 10 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.
3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:
 - a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia
 - b) în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale pentru semnarea contractului de concesiune.

4. Garanțiile se pot depune la Trezoreria Iași prin ordin de plată în cont nr. RO72TREZ4065006XXX000459, beneficiar Județul Iași Cod fiscal: 4540712.
5. Valoarea garanției de participare la licitație este de 2000 lei.

Direcția Tehnică și Investiții
Director: Iogen GÎNJU



Biroul Gestionarea Patrimoniului
COCA Cristina Florentina



CAIETUL DE SARCINI

reglementat de art.310 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ

a) informații generale privind obiectul concesiunii;

Obiectul concesiunii constă în transmiterea, în folosință, a imobilului din str.Moara de Vânt nr.34, compus din teren în suprafață de 7.800 mp, parte din numărul cadastral 158462, aparținând domeniului public al județului Iași, identificat în planul de situație anexat care face parte integrantă din prezentul caiet de sarcini și cu acces din str.Moara de Vânt.

b) condiții generale ale concesiunii;

Bunul imobil ce face obiectul prezentei licitații, va fi concesionat către persoana fizică/persoană juridică, cu domiciliul/sediul în țară sau străinătate care adjudecă licitația publică și își propune realizarea unei capacități de producție pentru activități de întreținere și mentenanță elicoptere, cu asumarea obținerii autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare.

Concesionarul nu va putea subconcesiona obiectul concesiunii.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionat bunul imobil, se va realiza numai în baza unei Autorizații de Construire însoțită de toate avizele cerute de lege (ex: Certificat de Urbanism, aviz AACR, acord de mediu, aviz Direcția Sanitară Iași, avize de racordare, aviz PSI, aviz și acord Apavital, acord ROMTELECOM, avize de principiu ale concedentului etc).

Mentținerea cu strictețe a condițiilor de mediu cerute de reglementările legale în vigoare și neperturbarea activității vecinilor.

Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea exploatării în regim de continuitate și permanență a imobilului concesionat.

Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii).

În derularea concesiunii bunul preluat de concesionar îl constituie imobilul-teren din str.Moara de Vânt nr.34 în suprafață de 7.800 mp, cu acces din str. Moara de Vânt.

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune bunurile vor fi repartizate după cum urmează:

-bunul de retur, constând în imobilul concesionat, se va reîntoarce, în posesia concedentului la starea inițială, după caz;

-bunurile proprii, constând din bunuri a căror investiție a fost făcută de concesionar, pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a prelua bunurile respective, în schimbul unei compensații bănești.

Durata concesiunii este cea aprobată prin studiul de oportunitate, respectiv 25 ani.

Redevența a fost determinată pe baza raportului de evaluare a terenului care face obiectul licitației publice de concesionare. Nivelul minim al redevenței este de 9.780 euro/an.

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.

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

Concesiunea decurge de la data semnării și înregistrării contractului. Obligația plății redevenței începe de la această dată.

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se afla în interiorul unei arii protejate iar pentru imobilul respectiv nu sunt impuse acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul care se va realiza prin grija concesionarului.

c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

Ofertele se redactează în limba română.

1. Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor în registrul de Oferte al concedentului, precizându-se data și ora depunerii.

2. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va conține:

- o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant,
- declarație de participare semnată de ofertant,
- certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului,
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului,
- acte doveditoare privind achitarea garanției de participare la licitație,
- dovada bonității-bilanțul contabil la 31.12.2019/30.06.2019 purtând dovada înregistrării la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul ofertantul și/sau bilanța la 31.12.2019, iar pentru societăți nou înființate cea mai recentă bilanță;
 - scrisoare de bonitate bancară din partea unei bănci prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară;
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local;
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul de stat;
- cazierul fiscal al societății eliberat de Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Iași pe raza căreia își are sediul ofertantul;
- declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau de lichidare judiciară;
- împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acestuia.

d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, reglementate de art.327 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ

(1) Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2)În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3)În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4)În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5)În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6)Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

(7)Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.


(8)Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

(9)În situația dezvoltării unor proiecte de anvergură care vizează modernizarea, extinderea, dezvoltarea Aeroportului Internațional Iași, Consiliul Județean Iași își rezervă dreptul de a rezilia contractul de concesiune cu o justă despăgubire. În situația existenței unui proiect de utilitate publică se va avea în vedere o prevedere de lărgire sau de înființare a unui drum.

Direcția Tehnică și Investiții
Director: Iogen GÎNJU



Biroul Gestionarea Patrimoniului
COCA Cristina Florentina



CONTRACT DE CONCESIUNE

I. Părțile contractante

Între: 1. JUDEȚUL IAȘI-CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI, cu sediul în Iași, B-dul Ștefan cel Mare și Sfânt nr.69, în calitate de concedent reprezentat prin dr.ing Maricel POPA – Președinte și Lăcrămioara VERNICĂ DĂSCĂLESCU– Secretar al județului Iași, pe de o parte, și

2. _____ cu sediul/domiciliul în _____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. _____, reprezentată prin administrator _____, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de _____, la sediul concedentului, în temeiul Legii nr.50/1991 republicată, a Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. ____/____2020 precum și a procesului verbal nr. _____ de la licitația din data de ____/2020 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 Obiectul contractului este concesionarea imobilului din Iași, str.Moara de Vânt nr.34, compus din teren în suprafață de 7.800 mp, cu acces din str.Moara de Vânt, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract.

Concesionarul va asigura cale de acces la terenul concesionat.

III. Termenul

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 25 ani, și intră în vigoare începând cu data de astăzi, data semnării contractului.

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

IV. Redevența

Art. 3 Redevența este de _____ Euro/an, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății.

Art. 4 (1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. RO31TREZ40621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Iași, beneficiar Județul Iași, cod fiscal 4540712 sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul 2020.

(3) Începând cu anul 2021 plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de cel mult 30 de zile de la data la care aceasta a devenit exigibilă, conferă concedentului dreptul să rezilieze contractul de plin drept, fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

V. Drepturile părților

Art. 5– Drepturile concesionarului

Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

Art. 6 – Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VI. Obligațiile părților

Art. 7 – Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a imobilului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct imobilul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona imobilul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii.

(6) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(7) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară, în termen de 30 de zile de la data încheierii prezentului contract.

(8) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(9) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

Art. 8 – Obligațiile concedentului

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VII. Încetarea contractului de concesiune

Art. 9 (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

(1) Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora,

imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3) În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

(7) Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(8) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

(9) În situația dezvoltării unor proiecte de anvergură care vizează modernizarea, extinderea, dezvoltarea Aeroportului Internațional Iași, Consiliul Județean Iași își rezervă dreptul de a rezilia contractul de concesiune cu o justă despăgubire. În situația existenței unui proiect de utilitate publică se va avea în vedere o prevedere de lărgire sau de înființare a unui drum.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

VIII. Răspunderea contractuală

Art. 10 (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează majorări de întârziere.

(2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

IX. Litigii

Art. 11 Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, în măsura în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

X.Alte clauze

Art. 12 Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

Art. 13 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 14 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți prin semnarea unui act adițional.

XI.Definiții

Art. 15 (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract privind concesiunea imobilului din str.Moara de Vânt nr.34 compus teren în suprafață de 7.800 mp s-a încheiat în două exemplare, câte una pentru fiecare parte. Imobilul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

**CONCENDENT,
JUDEȚUL IAȘI CONSILIUL
JUDEȚEAN IAȘI**

CONCESIONAR,



1549 / 16 . 01 . 2020

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 7.800 mp din proprietatea publică a Județului Iași, situat în Iași str.Moara de Vânt nr.34, parte din numărul cadastral 158462 în vederea realizării unui hangar de mentenanță pentru elicoptere

Prin Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.361/23.10.2019 s-a aprobat demararea procedurii în vederea concesiunii, prin licitație publică, a suprafeței de 7.800 mp teren din imobilul proprietate publică a Județului Iași, situat în Iași, str.Moara de Vânt nr.34, parte din numărul cadastral 158462, în incinta Aeroportului Internațional Iași.

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței a fost întocmit raportul de evaluare al imobilului-teren de către evaluatorul autorizat ANEVAR care a adjudecat procedura organizată pentru selecționarea acestuia, respectiv SC"SYSTEM-EXPERT"SRL.

Din Raportul de evaluare, înregistrat la Consiliul Județean Iași sub nr.1102/14.01.2020, rezultă că valoarea terenului ce urmează a fi concesionat este de 1.168.000 lei, echivalentul a 244.500 euro.

Conform procedurii privind concesiunea bunurilor din proprietate publică a fost efectuat studiul de oportunitate, prezentat în anexa nr.1 și caietul de sarcini, anexa nr.2.

Nivelul minim al redevenței va fi de 9.780 euro/an.

Durata concesiunii va fi de 25 ani.

Documentația de atribuire este prezentată în anexa nr.3.

În conformitate cu art.308 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ supunem aprobării plenului Consiliului Județean Iași organizarea licitației publice în vederea concesiunii imobilului-teren în suprafață de 7.800 mp situat în Iași str.Moara de Vânt nr.34, parte din numărul cadastral 158462 pentru destinația "activități de întreținere și mentenanță elicoptere".

**INIȚIATOR
PREȘEDINTE,
Dr.ing.Maricel POPA**



Nr. 1550 / 26 / 01.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 7.800 mp din proprietatea publică a Județului Iași, situat în Iași str.Moara de Vânt nr.34, parte din numărul cadastral 158462 în vederea realizării unui hangar de mentenanță pentru elicoptere

Prin Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.361/23.10.2019 s-a aprobat demararea procedurii în vederea concesiunii, prin licitație publică, a suprafeței de 7.800 mp teren din imobilul proprietate publică a Județului Iași, situat în Iași, str.Moara de Vânt nr.34, parte din numărul cadastral 158462, în incinta Aeroportului Internațional Iași.

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței a fost întocmit raportul de evaluare al imobilului-teren de către evaluatorul autorizat ANEVAR care a adjudecat procedura organizată pentru selecționarea acestuia, respectiv SC"SYSTEM-EXPERT"SRL.

Din Raportul de evaluare, înregistrat la Consiliul Județean Iași sub nr.1102/14.01.2020, rezultă că valoarea terenului ce urmează a fi concesiunat este de 1.168.000 lei, echivalentul a 244.500 euro.

Conform procedurii privind concesiunea bunurilor din proprietate publică a fost efectuat studiul de oportunitate, prezentat în anexa nr.1 și caietul de sarcini, anexa nr.2.

Nivelul minim al redevenței va fi de 9.780 euro/an.

Durata concesiunii va fi de 25 ani.

Documentația de atribuire este prezentată în anexa nr.3.

În conformitate cu art.308 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ supunem aprobării plenului Consiliului Județean Iași organizarea licitației publice în vederea concesiunii imobilului-teren în suprafață de 7.800 mp situat în Iași str.Moara de Vânt nr.34, parte din numărul cadastral 158462 pentru destinația "activități de întreținere și mentenanță elicoptere".

Director executiv,
Iogen GÎNJU

Birou gestionarea patrimoniului,
Cristina Florentina COCA



SYSTEM-EXPERT

Cod Fiscal: 20434675; Registrul Comerțului: J22/48/2007
Telefon: 0729-614.769, 0745-937.086; Fax: 0332-422.163
E-mail: office@system-expert.ro, www.system-expert.ro

A.T.!

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
REGISTRATELE GENERALE
Nr. 1102
Anul 2020, Luna 01, Ziua 14

Raport de evaluare

Teren intravilan cu suprafața totală de 7800 mp, str. Moara de Vânt nr.34 (zona Aeroport), parțial număr cadastral 158462,

Municipiul Iași, Județul Iași



Proprietar: Județul Iași (Domeniul Public)

Beneficiar: Județul Iași (Consiliul Județean Iași)

Data raportului de evaluare: 10.01.2020

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)

ANEXA A.E.V. LA FORMULARUL DE EVALUARE
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Licența Nr. 11760
Valabil 2020
Adresa: Str. 2018
ANEVAR - VA

Către: Județul Iași

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:

Teren intravilan cu suprafața totală de 7800 mp, situat în str. Moara de Vânt nr.34, zona Aeroport, parțial din terenul înscris la numărul cadastral 158462, aparținând Domeniului Public al Județului Iași.

Data evaluării: **10.01.2020**

Scopul evaluării: **stabilirea valorii de piață pentru concesiune.**

Curs valutar BNR: **4,7774 lei/€**

Documente de proprietate: nu au fost puse la dispoziția evaluatorului (se consideră Domeniul Public)

Documentația cadastrală: plan de încadrare amplasament necadastral (nu a fost pusă la dispoziție documentație cadastrală).

Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor directe
- Metodă venit (pentru calculul redevenței)

Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat (teren intravilan cu suprafața de 7800 mp – zona Aeroport) este de:

$V_{\text{teren intravilan}} = 1.168.000 \text{ lei (244.500 €),}$

reprezentând 149,8 lei/mp (31,35 €/mp)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condițiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, fiind necesară actualizarea acesteia datorită fluctuațiilor existente în piața imobiliară.

Valoarea nu conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin



Cuprins

Certificare	4
1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare	5
1.2. Scopul evaluării.....	5
1.3. Identificarea activului supus evaluării	5
1.4. Tipul valorii	5
1.5. Data valorii.....	6
1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
1.7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	7
1.8. Ipoteze și ipoteze speciale.....	7
1.8.1. Ipoteze generale	7
1.8.2. Ipoteze speciale	8
1.9. Restricții de utilizare	8
1.10. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	8
1.11. Riscul evaluării	8
1.12. Prezentarea evaluatorului	9
2. Descrierea raportului de evaluare	11
2.1. Descrierea imobilelor	11
2.1.1. Descriere generală	11
2.1.2. Descriere juridică.....	11
2.1.3. Descriere fizică (conform informații client și inspecție pe teren)	11
2.2. Analiza de piață	12
2.2.1 Identificarea pieței specifice	13
2.2.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente).....	13
2.2.3 Analiza cererii solvabile	14
2.2.4 Analiza ofertei competitive	14
2.2.5 Analiza echilibrului	14
2.3. Analiza celei mai bune utilizări	14
2.4. Abordări și metode de evaluare utilizate	15
2.4.1. Metoda comparațiilor directe	16
2.4.2. Metoda veniturilor – calculul redevenței minime anuale	19
2.5. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	21
Anexa nr. 1 – fotografii ale imobilului	22
Anexa nr.2 – Oferte comparabile	23
Anexa nr. 3 – Plan de amplasament.....	30



Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul.

Proprietățile au fost inspectate personal de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuț, la data de **09.01.2020**, în prezența unui reprezentant al proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate în prezentul raport conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare, Codul de Etică și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Raportul se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimația nr. **11760/2020**, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Ionuț Costin



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea clientului, beneficiarului și a utilizatorului raportului de evaluare

Client: Județul Iași

Beneficiar: Județul Iași (Consiliul Județean Iași)

Utilizator: Județul Iași (Consiliul Județean Iași)

1.2. Scopul evaluării

Scopul declarat de client pentru întocmirea raportului de evaluare este cel pentru **estimarea valorii de piață pentru concesionare.**

1.3. Identificarea activului supus evaluării

Activele ce fac obiectul evaluării constau în:

Teren intravilan cu suprafața totală de 7800 mp, situat în str. Moara de Vânt nr.34, zona Aeroport, parțial din terenul înscris la numărul cadastral 158462, aparținând Domeniului Public al Județului Iași.

1.4. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: **valoarea de piață.**

Întocmirea acestui raport are la bază **Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018**, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a *Asociației Naționale a Evaluatoresilor din România (ANEVAR)*.

Standarde și ghiduri utilizate în procesul de evaluare:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)
- GEV 630 – Evaluare bunurilor imobile

Prețul este suma de bani cerută, oferită, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- Fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb
- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ



Valoarea de piață este definită conform SEV-100 (Cadrul general) ca fiind „*suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

IFRS 13 (Standardele Internaționale de Raportare Financiară) definește **valoarea justă** ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Valoarea echitabilă (înlocuiește definiția valorii juste) este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

1.5. Data valorii

Raportul de evaluare are considerată data evaluării: **10.01.2020**.

Moneda în care este exprimată valoarea estimată: LEI și EUR, utilizându-se cursul valutar comunicat de BNR: **4,7774 lei/€**.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită numerar, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată speciale.

1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documente puse la dispoziție de client:

- Documente de proprietate ale imobilului: **NU**
- Documentație cadastrală a imobilului: plan de amplasament, relevee construcții: **NU**
- Extrase de carte funciară: **NU**
- Fișa mijlocului fix: **NU**

Informații necesare evaluatorului pentru întocmirea raportului de evaluare:

- Inspecția fizică imobilelor: identificarea pe teren a imobilelor, fotografierea acestora: **DA**
- Istoricul proprietății bunurilor: **NU**



- Informații financiare: venituri obținute în urma exploatarea proprietății: **NU**

1.7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de către client;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.), obținute atât din surse de informare publice, site-uri ale agențiilor imobiliare, precum și de la client;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloge și reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc.)

Sursele de informații au fost:

- presa de specialitate și alți evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- baza de date a evaluatorului; analizeimobiliare.ro
- informații furnizate de către agenții imobiliare, privind tranzacții/oferte similare
- site-uri de vânzări: olx.ro, publi24.ro, homezz.ro, imobiliare.ro etc.

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

1.8.1. Ipoteze generale

- Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitării unor servicii prestate de destinatarul raportului.
- Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.
- Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.



- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- Valorile estimate în valută sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.8.2. Ipoteze speciale

- Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploatării proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc.) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prealabile din partea evaluatorului.
- Măsurătorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea având doar rolul de a verifica informațiile furnizate de client și de a identifica și localiza imobilul.
- Evaluatorul va considera ca atare informațiile financiare puse la dispoziție de client (documente de proprietate, documente cadastrale, planuri de amplasament și relevee, fișa mijlocului fix, procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor), valoarea estimată ținând cont doar de informațiile existente în aceste documente. În cazul în care nu au fost puse la dispoziție evaluatorului documentația completă necesară estimării valorii, opinia evaluatorului se va limita doar la documentele la care a avut acces.

1.9. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

1.10. Declarație de conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Întocmirea acestui raport are la bază **Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018**, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

1.11. Riscul evaluării

Raportul de evaluare are data de referință **10.01.2020** și se bazează pe datele colectate și interpretate în luna **ianuarie 2020**. S-a ținut cont de condițiile pieței din aceasta perioadă și de previziunile pe termen scurt. S-a estimat o valoare de piață valabilă la data întocmirii prezentului raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței nu



suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate. Trebuie avut în vedere că în relație cu volatilitatea pieței valoarea poate să fie diferită în timp. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când s-a făcut evaluarea, a stadiului de dezvoltare a pieței specifice și scopului prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața specifică nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în premisa, ipotezele și condițiile limitative exprimate, orice element care ar conduce la neîncadrarea în acestea din urmă impunând actualizarea lucrării.

1.12. Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Evaluatorul Autorizat - ANEVAR **ing. Costin Ionuț**, cu domiciliul în municipiul Iași, Str. Roșiori nr.2, jud. Iași, legitimat cu CI seria MZ nr. 034969, telefon **0745-937.086, 0729-614.769, 0760-459.428**, e-mail: **ionut_costin@yahoo.com**, membru titular ANEVAR, legitimația nr. **11760/2020**.

Lucrarea de evaluare este întocmită de către evaluatorul sus menționat, persoana care poartă întreaga responsabilitate cu privire la opiniile și concluziile prezentate în acest raport, în limitele ipotezelor și condițiilor (premiselor) formulate. Persoana juridică semnatară a contractului de evaluare este reprezentă legal de evaluator și răspunde de buna derulare a condițiilor contractuale.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii titulari ANEVAR au încheiată asigurare de răspundere civilă profesională.



CERTIFICAT

D-I/D-na COSTIN IONUT nascut(a) in anul 1978 luna Ianuarie ziua 07
in localitatea IASI judetul IASI legitimat(a) cu
C.I. seria M.X. nr. 302041 angajat(a) al(a) B.C.R. - SUCURSALA AL.I.CUZA IASI
de profesie Informatician a absolvit cursul de pregatire in domeniul metodologiei pentru
“EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE”
in perioada 04.04 - 27.05.2005 cu nota 9,00.

Nr. 1858

Data eliberarii: anul 2005 luna Octombrie ziua 28



PRESEDINTE ANEVAR
ing. BOJINCA MIHAIL

CERTIFICAT

D-I / D-na COSTIN IONUT membru
ANEVAR cu legitimatia nr. 11760 a absolvit la data de 20.07.2013
seminarul SPIC 03 in specializarea:

EVALUATOR AUTORIZAT DE BUNURI MOBILE

Certificat Nr.

175

Data eliberarii: anul 2013 luna decembrie ziua 28

PRESEDINTE ANEVAR,

ing. Marian PETRE MIHAIL



2. Descrierea raportului de evaluare

2.1. Descrierea imobilelor

2.1.1. Descriere generală

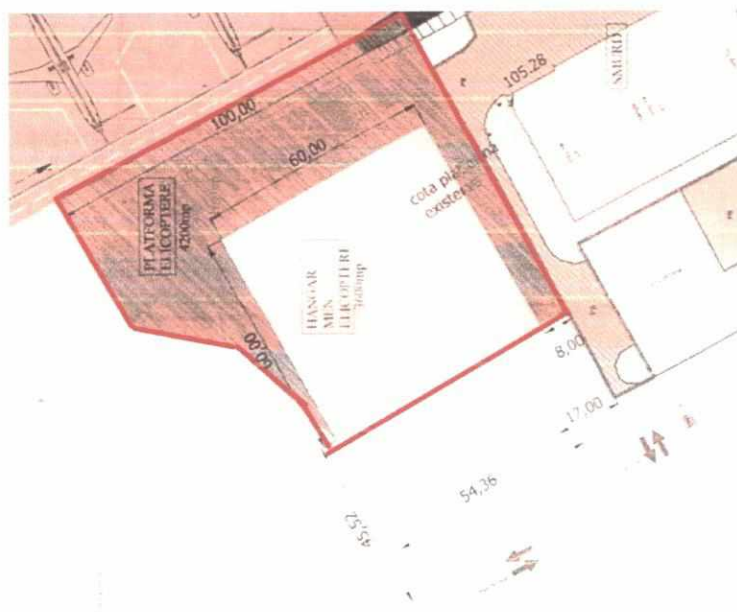
Imobilul (teren intravilan) este situat în zona periferică a municipiului Iași, respectiv terenul este parte din terenul pe care este amplasat zona Aeroportului Iași

Accesul se realizează prin intermediul drumului principal, asfaltat, str. Moara de Vânt.

Terenul este învecinat cu pista aeroportului, pe o latură, cu drumul de acces în zona de sud și cu alte terenuri aparținând Domeniului Public al Județului Iași.

Conform informațiilor obținute de la beneficiar, zona de amplasament este o zonă cu restricții constructive, datorită amplasării în zona de protecție a Aeroportului.

Terenul dispune de următoarele utilități: energie electrică, apă, canalizare, la limita terenului.




2.1.2. Descriere juridică

Imobilul (teren intravilan) este inclus în Domeniul Public al Județului Iași, număr cadastral 158462, conform extras de Carte Funciară.

2.1.3. Descriere fizică (conform informații client și inspecție pe teren)

Adresa	Str. Moara de Vânt nr.34, mun. Iași, jud. Iași
Tip imobil	Teren intravilan, categoria fânețe
Amplasament	Zona Aeroport
Descriere teren	Terenul dispune de o formă neregulată, cu topografie pantă ușoară, este învecinat cu pista aeroportului și terenuri aparținând Domeniului Public – zona de protecție a



	<p>Aeroportului. Terenul este îngrădit. Accesul la teren se realizează prin intermediul drumului principal asfaltat</p> <p>Suprafața de teren: 7800 mp</p> <p>Utilități: energie electrică, rețea apă, canalizare, la limita terenului.</p> <p>Observații: terenul este amplasat în zona de protecție a aeroportului, ceea ce presupune existența de restricții constructive.</p>
Descriere construcție	Nu este cazul.
Instalații	Nu este cazul.
Localizare	

2.2. Analiza de piață

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ limitat, proprietatile imobiliare au valori relativ ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobandile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand

intotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

2.2.1 Identificarea pieței specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată una de **tip teren intravilan pentru dezvoltare comercială**. Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestor proprietăți este una **locală**, fiind reprezentată de limitele **municipiului Iași – zona Moara de Vânt, Cîrc, Aeroport**.

2.2.2 Situația actuală a pieței imobiliare specifice (fapte curente)

Tip componentă imobiliară	Interval de valori identificate în piață
Preț oferte vânzare teren intravilan în zona specifică – preț/mp	20-50 €/mp
Preț oferte vânzare proprietăți similare (teren+clădire) – preț/mpAu	-
Preț închiriere	Nu au fost identificate informații

Intervalul de valori identificat variază în funcție de elementele caracteristice ale proprietății oferite spre tranzacționare pe piața imobiliară, cum ar fi poziția localizarea, accesul la rețelele de utilități, vadul comercial existent, atractivitatea imobiliară a zonei, calitatea structurală și vechimea construcțiilor etc.

Detalii cu privire la ofertele identificate în piață se regăsesc în anexă la raportul de evaluare (sursa de informații și alte elemente de identificare).



2.2.3 Analiza cererii solvabile

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru **cumpărare**, insa cererea pentru cumpararea de proprietati similare chiar daca este relevanta ea este mai putin solvabila din cauza puterii financiare a potentialilor cumparatori. Cerere potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in principal de **persoane fizice sau juridice** interesate de cumpararea de proprietati similare celei analizate.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente, precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

- cererea celor interesati de cumpararea unor proprietati similare este reprezentata de investitori cu **putere financiară mare**;
 - astfel de potentiali cumparatori nu exista dar pot fi atrasi in aria de piata definita;
- Aceste aspecte trebuiesc privite in contextul economic general si al specificitatii tipului de proprietate analizat, care genereaza un **nivel global scăzut al cererii**.

2.2.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concluziona:

- **exista suficient teren liber** pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizată – **număr mic de oferte identificate**;
- **nu exista la vanzare proprietati similare** calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca număr) fiind relativ mic;
- **nu exista la inchiriere proprietati similare** calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca număr) fiind inexistent;
- proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare **mediu**;
- **nu exista tendinta de conversie** spre utilizari alternative.

Analizand aspectele mai sus prezentate apreciem ca nivelul global al ofertei este **scăzut**.

2.2.5 Analiza echilibrului

Trecand in revista datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia ca avem de-a face cu o **piață relativ activă** in care **nivelul cererii este mai mic decât nivelul ofertei** si avem astfel de-a face cu o piata a cumparatorului, cu **prețuri care tind să se stabilizeze**; estimam ca aceasta tendinta se va pastra, cel puțin pe termen scurt si mediu.

2.3. Analiza celei mai bune utilizări

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcție existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.



Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Terenul este situat în zona periferică a municipiului Iași, în zona Aeroportului. Din informațiile obținute de evaluator, terenul este amplasat în zona de protecție a Aeroportului, ceea ce presupune restricții constructive.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este actuală, respectiv pentru destinație industrială – domeniul aeronautic.

2.4. Abordări și metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conținute în Standardele Internaționale de Evaluare:

- ✚ Abordarea prin comparația vânzărilor (sau comparația de piață)
- ✚ Abordarea prin cost
- ✚ Abordarea prin venit

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Astfel, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

Pentru evaluarea terenului sunt disponibile următoarele metode, conform standardelor de evaluare a bunurilor:

- comparația vânzărilor;
- tehnica parcelării și dezvoltării;
- repartizarea (alocarea);
- extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Din analiza informațiilor existente pe piață, respectiv informații ce pot fi obținute din surse publice, verificabile, evaluatorul consideră ca metoda cea mai adecvată este cea reprezentată de comparația vânzărilor, celelalte metode fiind mai puțin precise datorită informațiilor insuficiente cu



privire la prețul privind parcelarea, construirea rețelelor de utilități publice, nivelul chiriilor pentru terenuri.

2.4.1. Metoda comparațiilor directe

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile apărute în tranzacțiile derulate pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii unei proprietăți.

Valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Când există informații suficiente, aplicarea abordării prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață. Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată sau neaplicabilă.

Criteriile de comparație pe care cumpărătorii și vânzătorii, de pe o anumită piață, la utilizează în deciziile lor de cumpărare și de vânzare au o relevanță specială și pot avea o importanță mare.

Elementele de comparație sunt caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Acestea sunt considerații esențiale în abordarea prin comparația vânzărilor.

Pentru a realiza comparația directă între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecții ale prețurilor de vânzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferențelor dintre elementele de comparație. Vor fi aplicate metode cantitative și/sau calitative pentru a analiza diferențele și a estima mărimea corecțiilor.

Principiul substituției arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Criteriile de comparație depind de scopul evaluării și de natura proprietății. *Astfel, pentru terenuri extravilane unitatea tipică de comparație este prețul pe hectar.*

Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor se clasifică în două categorii:

- a) cantitative:
 - analiza pe perechi de date
 - analiza statistică
 - analiza grafică
 - analiza evoluției
 - analiza costurilor
 - analiza datelor secundare
- b) calitative:
 - analiza comparațiilor relative
 - analiza clasamentului
 - interviuri personale

Pentru calculul valorii terenului s-au identificat diferite oferte de vânzare existente pe piața imobiliară specifică (terenuri intravilane din zona municipiului Iași).

Ofertele comparabile alese se regăsesc în anexă la raportul de evaluare.



Aplicarea abordarilor in evaluare. Abordarea prin piata (comparatii directe Terenuri)

Nr. Elemente de comparatie	Prop. subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5	Comp. 6	Comp. 7
0 Pret de oferta/vanzare (€/mp)		30,00	25,00	30,00	25,00	55,71	25,00	38,89
Tipul tranzactiei		vanzare	retras	vanzare	retras	retras	retras	retras
Ajustare (%)	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Ajustare (€)		-1,50	-1,25	-1,50	-1,25	-2,79	-1,25	-1,94
Pret corectat (€/mp)		28,50	23,75	28,50	23,75	52,92	23,75	36,95
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0	0
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		28,50	23,75	28,50	23,75	52,92	23,75	36,95
2 Conditii de finantare	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0	0
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		28,50	23,75	28,50	23,75	52,92	23,75	36,95
3 Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0	0
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		28,50	23,75	28,50	23,75	52,92	23,75	36,95
4 Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0	0
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		28,50	23,75	28,50	23,75	52,92	23,75	36,95
5 Conditii de piata (data)	ianuarie 2020	ianuarie 2020	Noiembrie 2019	ianuarie 2020	Februarie 2018	Februarie 2019	Iulie 2019	Noiembrie 2018
Ajustare (%)		0	0	0	5	0	0	0
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	1,19	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		28,50	23,75	28,50	24,94	52,92	23,75	36,95
6 Localizare	Str. Moara de Vant							
Zona	Aeroport	Moara de Vant	Ciric	Aeroport	Ciric	Ciric	Ciric	Aroneanu
Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0	0
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		28,50	23,75	28,50	24,94	52,92	23,75	36,95

Nr. Elemente de comparatie	Prop. subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5	Comp. 6	Comp. 7
7 Suprafata teren (mp)	7800	30000	11950	13200	12000	2872	11950	1800
Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0	0
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8 Front stradal (mp)	0	0	0	0	50	0	100	0
Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0	0
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9 Utilitati generale	Curent, apa, canalizare	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut	Curent, apa	Curent, apa, gaz, canalizare	Necunoscut	Necunoscut
Ajustare (%)		10	10	10	0	-10	10	10
Ajustare (€)		2,85	2,38	2,85	0,00	-5,29	2,38	3,69
10 Acces si Amenajare strazi	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	Necunoscuta	Necunoscuta	Necunoscuta	Asfaltate sau Betonate	Necunoscuta
Ajustare (%)		0	0	5	5	5	0	5
Ajustare (€)		0,00	0,00	1,50	1,21	2,38	0,00	1,94



Nr. Elemente de comparatie	Prop. subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5	Comp. 6	Comp. 7
11 Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0	0
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		31,35	26,13	32,85	26,15	50,01	26,13	42,58
12 Utilizare (zonare) - CMBU	industrial							
Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0	0
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		31,35	26,13	32,85	26,15	50,01	26,13	42,58
13 Componente neimobiliare ale valorii	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0	0
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		31,35	26,13	32,85	26,15	50,01	26,13	42,58
Ajustare totala neta (EURO)		3	2	4	2	-3	2	6
Ajustare totala neta %		10	10	15	10	-6	10	15
Ajustare totala bruta (EURO)		3	2	4	2	8	2	6
Ajustare totala bruta %		10	10	15	10	14	10	15
Numar ajustari		1	1	2	2	2	1	2
Valoarea propusa (€/mp)	31,35							
Valoarea propusa (€)	244.530,00							
Valoarea propusa (€, rotunjit)	245.000,00							
Val. propusa (RON)	1.168.217,62							
Val. propusa (RON, rotunjit)	1.168.000,00							

Cursul BNR licitat in data de 09/01/2020

1 EURO = 4,7774 Lei [Detalii despre cursul valutar stabilit de BNR](#)

Motiveaza ajustarile si valoarea propusa (optional)

Ajustare pret oferta: toate proprietatile comparabile sunt oferte de vanzare. din informatiile obtinute din piata imobiliara, marja de negociere variaza intre 5 si 10%.

Utilitati generale: proprietatile care nu dispun de utilitati in imediata apropiere au fost considerate cu ajustare pozitiva, estimandu-se un procent de +10%, iar comparabila 5 care dispune si de retea de gaze naturale a fost ajustata negativ cu -10% (caracteristica favorabila).

În urma aplicării criteriilor de comparații au fost identificate o serie de corecții procentuale aplicate comparabilelor astfel încât valoarea acestora să fie ajustată în sensul apropierii de caracteristicile terenului evaluat. Corecțiile au fost estimate de evaluator în baza raționamentului propriu, având ca fundament informații obținute de la agenți imobiliari, prin interviuri personale, date culese din piața imobiliară și alte surse.

Corecțiile aplicate se referă la zonare, acces la teren, utilități, utilizare, fiind aplicate pentru toate comparabilele funcție de specificul acestora. De asemenea, întrucât comparabilele utilizate sunt oferte, acestea au fost diminuate cu 5% reprezentând procentul de negociere specific tranzacțiilor imobiliare din zonă.

Valoarea aleasă pentru determinarea valorii de piață este cea rezultată în urma aplicării corecțiilor pentru comparabila 1, întrucât pentru aceasta s-a obținut cel mai mic procent de corecție brută totală, respectiv valoarea unitară de **31,35 €/mp**.

Valoarea de piață a terenului intravilan în suprafață de 7800 mp este de:

$V_{\text{teren}} = 1.168.000 \text{ lei (244.500 €)}$



2.4.2. Metoda veniturilor – calculul redevenței minime anuale

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Astfel, pentru a calcula valoarea de piață actualizată a imobilului pentru perioada de 25 de ani se aplică următoarea formulă:

$$V_p = R/k,$$

Unde V_p – valoarea de piață, R – redevența (venit) anuală, k – rata de capitalizare.

Rata de actualizare (k) a valorii imobilului se va calcula funcție de rata obligațiunilor de stat pe termen lung pe care România le emite pe pietele financiare internaționale, date extrase din revista Valoarea – editia septembrie 2019.

Calcul rata actualizare (obligațiuni de stat)

sursa Revista Valoarea - ANEVAR
sept.19

YTM 10Y	EUR	1,62%	Rb
Rata inflatie	EUR	1,59%	Ri
Factori de mediu		0%	
rata actualizare k=			3,21% Rb+Ri

$$K = R_b + R_i = 3,21 \%$$

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$$

unde:

- V = valoarea dreptului de folosință cedat;
- R = redevența anuală;
- k = rata de actualizare;
- n = numărul de ani rămași din contract;
- f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar:

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



Valoare de piata	244.530	€	1.168.220	lei
Perioada	25	ani		
Redeventa/chirie	14.373,45	€/an	68.667,74	lei/an
	1197,79	€/luna	5722,31	lei/luna
Suprafata	7.800,00	mp		
Redeventa/chirie/mp	1,8428	€/mp/an	8,8036	lei/mp/an
Redeventa/chirie/mp/luna	0,1536	€/mp/luna	0,7336	lei/mp/luna

Curs BNR 4,7774 lei/€

$V_{\text{concesiune minimă anuală}} = 68.668 \text{ lei/an, } 14.373 \text{ €/an}$

$(8,80 \text{ lei/mp/an, respectiv } 1,84 \text{ €/mp/an})$



2.5. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Aplicând metodele de evaluare adecvate pentru imobilul de evaluat s-au obținut următoarele rezultate:

	LEI	EUR
Metoda comparațiilor directe teren	1.168.000	244.500

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării și a **principiului prudenței**, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (**teren intravilan cu suprafața de 7800 mp str. Moara de Vânt nr.34, zona Aeroport**) este la data evaluării (10.01.2020):

$V_{\text{teren intravilan}} = 1.168.000 \text{ lei (244.500 €)},$

reprezentând 149,8 lei/mp (31,35 €/mp)

$V_{\text{concesiune anuală minimă}} = 68.668 \text{ lei/an (14.373 €/an)}$

reprezentând 8,80 lei/mp/an (1,84 €/mp/an)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condițiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, fiind necesară actualizarea acesteia datorită fluctuațiilor existente în piața imobiliară.
- Valoarea nu conține T.V.A.

Ing. Ionuț Costin

Evaluator Autorizat ANEVAR



Anexa nr. 1 – fotografii ale imobilului



ROMANIA
ANEXA NR. 1
EVALUATOR AUTORIZAT
COSTIN IONUT
Legitimata Nr. 11760
Valabil 2020
Calea: EPI, EBW
ANEVAR • VERIFICAT

Anexa nr.2 – Oferte comparabile



Descriere comparabile Terenuri

Teren, Constructii, supraf. de 30000 mp

ID: 7MQ03IV10QP

Status: la vanzare din 4 martie 2019, data curenta: 14 ianuarie 2020

Adresa: Moara de Vant, Iasi, Iasi

Sursa: Agentie Imobiliara

Zile in piata: 317 zile

Telefoane: 0753507596

Primul pret solicitat: 900.000 EUR

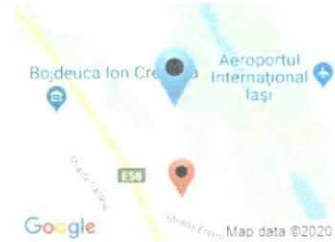
Actualizat: Imobiliare.ro - Ieri

Ultimul pret solicitat: 900.000 EUR

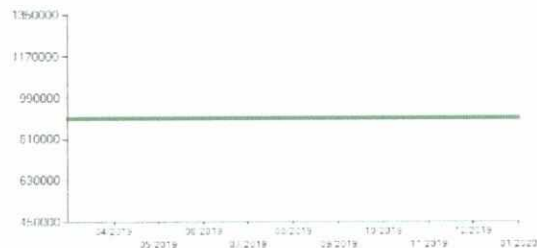
30 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	30.000 mp
Front stradal:	..
Utilitati:	..
Acces / amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
Utilizare:	rezidential, comercial
P.O.T.:	30 %
C.U.T.:	1.2
Regim inaltime:	..
Sursa coef. urbanistici:	plan urbanistic general (pug)



Se vinde teren in zona Moara de Vant, cu vedere la lac si padure, ideal pentru construirea unui cartier de case sau locuinte colective mici. Distanța pana in centrul orasului este de 3,5 km; traficul este foarte redus, asa incat se poate ajunge in cateva minute, in toate punctele importante din Iasi. Spre acest teren circula si un mijloc de transport CTP, care are ca si capat de linie Aeroportul Iasi. Suprafata terenului este de 30 000 mp, insa daca se doreste o suprafat mai mare, se poate obt



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



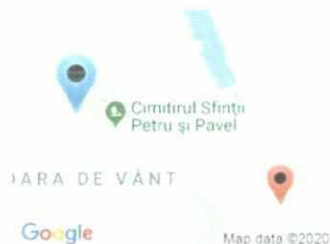
Status: la vanzare din 11 septembrie 2019, retras la 25 noiembrie 2019, data curenta: 14 ianuarie 2020

Adresa: Ciric, Iasi, Iasi
 Zile in piata: 76 zile
 Primul pret solicitat: 298.750 EUR
 Ultimul pret solicitat: 298.750 EUR
 25 EUR/mp

Sursa: Agentie Imobiliara
 Telefoane: 0747844771
 Actualizat: Imobiliare .ro - 25.11.2019

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Padure
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 11.950 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Va propunem spre vanzare in sistem de reprezentare Exclusiva, cu un comision de 0% la cumparare un teren-padure (conform intravilanului Iasi) cu o suprafata de 11 950 mp cu utilitatile la aproximativ 100 m de proprietate. Amplasata intr-o zona cunoscuta a Iasiului , pe Soseaua Ciric, intre piscina Tiki Village si sensul giratoriu dinstre aeroport, aceasta poate fi privita ca un business pe termen lung pentru pasionatii de dezvoltare in domeniul afacerilor. In zona se afla dezvoltari



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



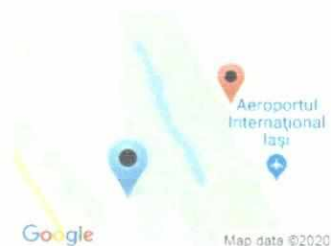
Status: la vanzare din 5 iunie 2019, data curenta: 14 ianuarie 2020

Adresa: Aeroport, Iasi, Iasi
 Zile in piata: 224 zile
 Primul pret solicitat: 396.000 EUR
 Ultimul pret solicitat: 396.000 EUR
 30 EUR/mp

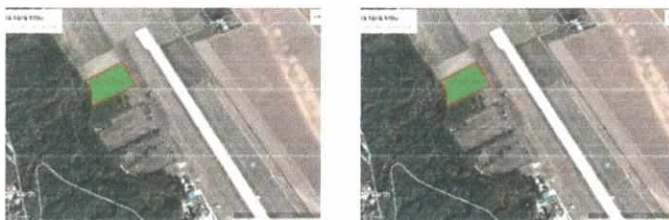
Sursa: Agentie Imobiliara
 Telefoane: 0723250850
 Actualizat: Imobiliare .ro - 23.09.2019

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 13.200 mp
 Front stradal: --
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: rezidential, comercial, industrial
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Teren 13 200 MP in zona aeroportului Intravilan municipiului IASI pretabil la orice tip de investitie la pretul de 30 Euro/ MP NEG.



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la vanzare din 22 august 2017, retras la 2 februarie 2018, data curenta: 14 ianuarie 2020

Adresa: Ciric, Iasi, Iasi
 Zile in piata: 165 zile
 Primul pret solicitat: 300.000 EUR
 Ultimul pret solicitat: 300.000 EUR
 25 EUR/mp

Sursa: Agentie Imobiliara
 Telefoane: 0232256650
 Actualizat: Imobiliare .ro - 02.02.2018

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 12.000 mp
 Front stradal: 50 m
 Utilitati: Curent, apa
 Acces / amenajare strazi: --
 Utilizare: rezidential
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Vanzare teren intravilan, suprafata 12000 mp zona Ciric- Aeroport Iasi. Terenul este amplasat intr-o zona de interes a lasului, fiind foarte aproape de Aeroport, pretandu-se astfel pentru constructia unui ansamblu rezidential de case, constructii de interes turistic-pensiune, etc. Exista posibilitatea intocmirii unui PUZ. Terenul are urmatoorii indicatori urbanistici: POT 15%, CUT 1.6, H= 6 m. Accesul catre teren se realizeaza rapid, dinspre Sos. Ciric, pe drum asfaltat cu o portiune de apro



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

ANAT - AUTORITATEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
 Evaluators autorizat
COSTIN IONUT
 Licentia Nr. 11760
 Valabil 2020
 Activitatea: EPI, ESM
 ANEVAR - ANAT

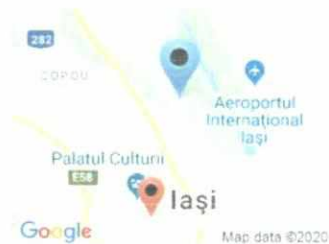
Status: la vanzare din 8 februarie 2016, retras la 27 noiembrie 2018, data curenta: 14 ianuarie 2020

Adresa: Ciric, Iasi, Iasi
 Zile in piata: 1.024 zile
 Primul pret solicitat: 160.000 EUR
 Ultimul pret solicitat: 160.000 EUR
 56 EUR/mp

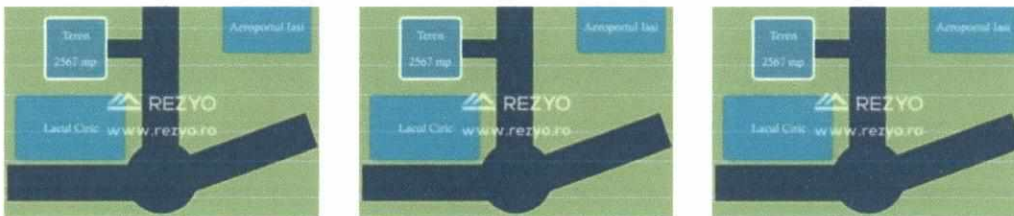
Sursa: Agentie imobiliara
 Telefoane: 0755949994, 0723064210
 Actualizat: Imobiliare.ro - 17.02.2019

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 2.872 mp
 Front stradal: ..
 Utilitati: Curent, apa, gaz, canalizare
 Acces / amenajare strazi: ..
 Utilizare: ..
 P.O.T.: ..
 C.U.T.: ..
 Regim inaltime: ..
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Rezyo Proprietati ofera spre vanzare un teren in imediata apropiere a aeroportului Iasi, cu autorizatie de construire pentru pensiune, piscina, gradina de vara si parcare, racordat la toate utilitatile. Terenul este exceptional pozitionat, in inima padurii, la doar 2 min. de aeroport, are suprafata de 2.990 mp, cu un regim de construire S+P+1E+M in suprafata totala constructibila de 1.640 mp. Valabilitate autorizatie - 2017. Proiect pretabil pentru accesare fonduri europene. Oferim asistenta



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Status: la vanzare din 24 ianuarie 2019, retras la 5 iulie 2019, data curenta: 14 ianuarie 2020

Adresa: Ciric, Iasi, Iasi
 Zile in piata: 163 zile
 Primul pret solicitat: 298.750 EUR
 Ultimul pret solicitat: 298.750 EUR
 25 EUR/mp

Sursa: Agentie imobiliara
 Telefoane: 0744425727
 Actualizat: Imobiliare .ro - 05.07.2019

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Padure
 Clasificare teren: Intravilan
 Suprafata teren: 11.950 mp
 Front stradal: 100 m
 Utilitati: --
 Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate
 Utilizare: --
 P.O.T.: --
 C.U.T.: --
 Regim inaltime: --
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



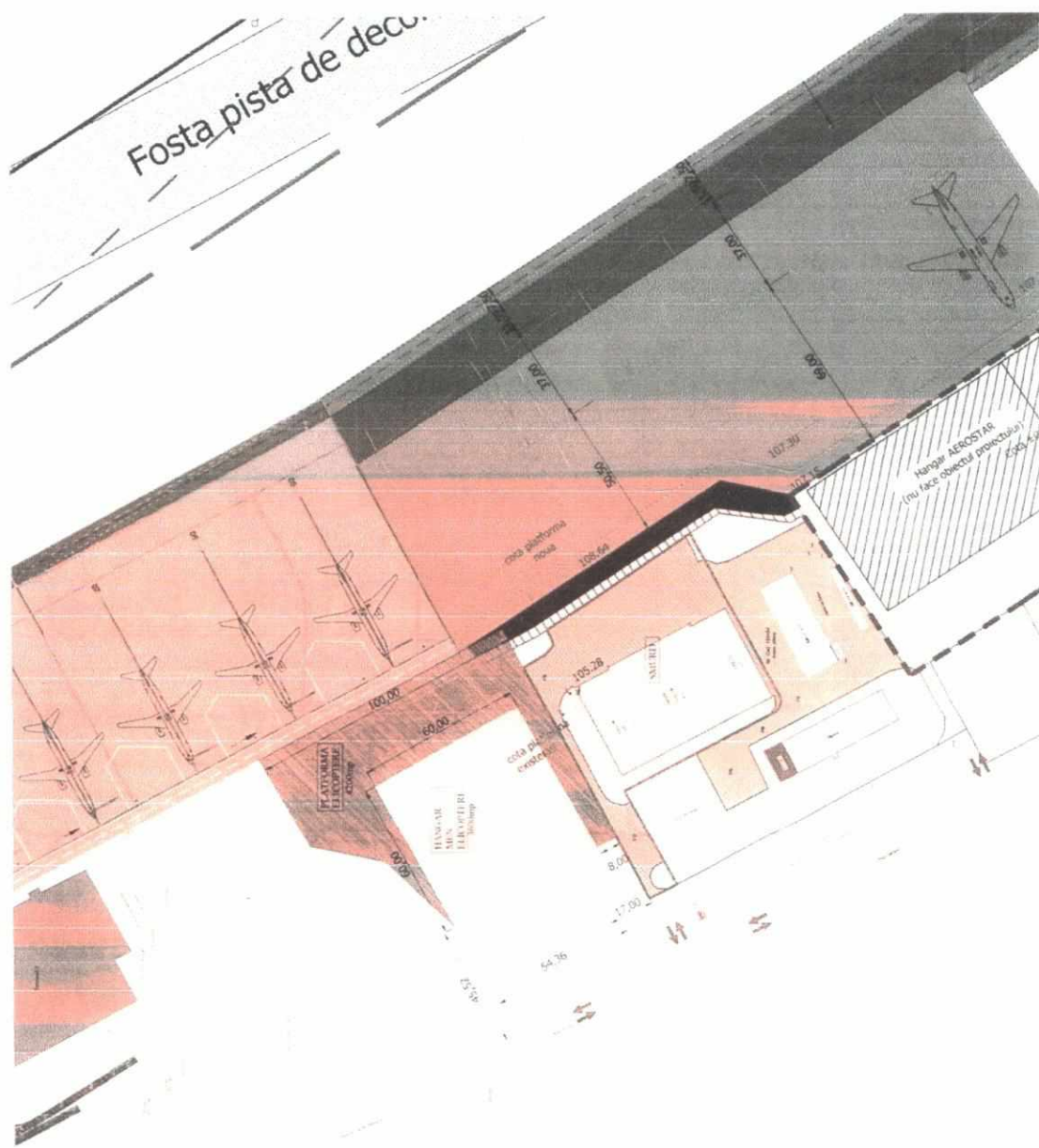
Teren intravilan pe malul lacului 2 Ciric, cu suprafata de 11.950 mp, intabulat. Terenul este amplasat la soseaua principala dinspre aproape de rondul de la Ciric (drumul spre aeroport) . Momentan are categoria de folosinta padure si se poate defrisa 5% din suprafata pentru curs constructii, insa in anumite conditii legale se poate obtine autorizatie pentru defrisare partiala sau totala. Zona cu perspectiva de dezvoltare rezidentiala. Sunati acum reprezentantul exclusiv al acestui teren. Comi



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



Anexa nr. 3 – Plan de amplasament



NATIONALA A EVALIATORILOR ALIATORILOR
Evaluator autorizat
COSTIN IONUT
Licența Nr. 11760
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EIM
ANEVAR • VERMAC

