



## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Municipiul Iași

### Având în vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de către Președintele Consiliului Județean Iași, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 15994/10.04.2023;
- Raportul de specialitate nr. 15769/18.04.2023, emis de Direcția Tehnică și Investiții, Biroul Gestionarea Patrimoniului din cadrul Consiliului Județean Iași;
- Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.102/23.02.2023, prin care s-a aprobat demararea procedurii în vederea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Municipiul Iași, în vederea amenajării terenului;
- Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.134/18.03.2020, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.218/29.07.2020, privind actualizarea domeniului public al Județului Iași;
- Aviz 190/ST IS/21.02.2022 emis de Agenția Națională pentru Arie Protejate-Serviciul Teritorial Iași, înregistrat la Consiliul Județean Iași sub nr. 7566/21.02.2023;
- Aviz 185/IS/07.03.2023 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, înregistrat la Consiliul Județean Iași sub nr. 9715/07.03.2023;
- Studiul de oportunitate, documentația de atribuire, caietul de sarcini și proiectul de contract de concesiune privind concesiunea prin licitație publică a imobilului teren mai sus menționat;
- Raportul de evaluare, înregistrat sub nr. 15064/11.04.2023, întocmit de OANCIA E. Nicolae, evaluator autorizat ANEVAR, prin care s-a stabilit valoarea imobilului care va fi supus licitației publice de concesiune;
- Certificatul de Urbanism nr.293/13.02.2023, emis de Primăria Municipiului Iași în scopul informării;
- Prevederile art.173, alin.4, litera a, art.182 și art.302-331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196 alin.1 lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1:** Se aprobă concesiunea prin licitație publică a imobilului-teren în suprafață de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu, nr. 6, identificat cadastral cu nr.173567, în vederea amenajării terenului și construirii unui imobil/unor imobile cu funcțiuni mixte, fiind interzise locuințe individuale sau colective.

**Art.2:** Se aprobă Studiul de oportunitate, documentația de atribuire, caietul de sarcini și proiectul de contract privind concesiunea prin licitație publică a imobilului mai sus menționat, conform Anexelor nr.1, 2, 3 și 4 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3:** Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 15064/11.04.2023, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR OANCIA E. Nicolae, pentru imobilul teren și supus licitației de concesiune prin care s-a stabilit că valoarea acestuia este de 441.610 euro.

**Art.4:** Redevența anuală de la care pleacă licitația publică de concesiune a terenului este de 17.664,4 euro/an. Plata redevenței adjudecate se va plăti în lei, la cursul comunicat de B.N.R. din ziua plății.

**Art.5:** Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la îndeplinire de Direcția Tehnică și Investiții- Biroul Gestionarea Patrimoniului.

**Art.6: (1)** Prezenta Hotărâre va fi comunicată în copie către:

-Instituția Prefectului Județului Iași,  
-Direcția Juridică, Direcția Economică și Direcția Tehnică și Investiții-Biroul Gestionarea Patrimoniului;

**(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**  
**Costel ALEXE**

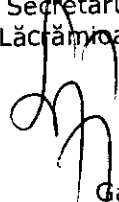


Susține proiectul de hotărâre: Iogen GÎNJU  
Director executiv, Direcția Tehnică și Investiții

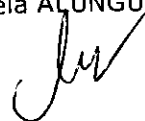


Data astăzi, \_\_\_\_\_ 2023

Vizat pentru legalitate,  
Secretarul General al Județului Iași  
Lăcrămioara VERNICĂ-DĂSCĂLESCU



Direcția Juridică  
Director executiv,  
Gabriela ALUNGULESEI



## **Studiu de oportunitate**

privind concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr.173567, UAT Municipiul Iași

### **Prevederile legale care se aplică concesionării bunurilor proprietatea publică:**

-Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.302-331.

#### **1.Descrierea obiectului concesiunii:**

Prin Hotărârea Consiliului Județean Iasi nr.102/23.02.2023, s-a aprobat demararea procedurii în vederea concesionarii prin licitație publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iasi, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Municipiul Iași.

Imobilul în suprafață de 1.118 mp situat în Municipiul Iași, str. Codrescu, nr. 6, înscris în cartea funciară numărul 173567, având numărul cadastral 173567, UAT Municipiul Iași, face parte din proprietatea publică a Județului Iași inventariat la poziția 44, în Anexa 1, Capitolul 1, conform Hotărârii Consiliului Județean Iași nr.134/18.03.2020 modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.218/29.07.2020, cu modificările și completările ulterioare. Prin Hotărârea Consiliului Județean nr.184/25.05.2022 a fost aprobată dezmembrarea imobilului proprietatea publică a Județului Iași, în suprafață de 1.362 mp, situat în municipiul Iași, strada Codrescu nr. 6, identificat cu numărul cadastral 142840, în două loturi.

Pe terenul supus concesionării sunt amplasate două construcții fără autorizație, construite de un fost chiriaș. Construcțiile nu au acte și nu sunt inventariate în domeniul public sau privat al Județului Iași, astfel că acestea nu fac obiectul concesiunii. Construcțiile fără autorizație amplasate pe teren pot fi dezafectate de către concesionar, prin suportarea cheltuielilor necesare, fără despăgubiri din partea concedentului.

Terenul nu dispune de dotări și de utilități, realizarea acestora fiind în sarcina concesionarului.

Imobilul-teren este supus concesionării în vederea amenajării acestuia. Terenul poate fi construit cu funcțiuni mixte, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.293/13.02.2023, emis de Primăria Municipiului Iași și cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, fiind interzise locuințe individuale sau colective.

#### **2.Obiective propuse:**

Prin concesionarea terenului aflat în proprietatea publică a Județului Iasi - Consiliul Județean Iași va obține:

- o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul Județului Iași concretizată în redevența anuală,
- construirea terenului cu funcțiuni mixte, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.293/13.02.2023, emis de Primăria Municipiului Iași și cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, fiind interzise locuințe individuale sau colective,
- creerea unor locuri noi de muncă din partea concesionarului,
- salubritatea și întreținerea curățeniei în zonă,
- paza terenului dat în concesiune,
- beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat.
- acoperirea în întregime a costurile de amenajare, întreținere și exploatare a imobilului în condițiile legii și plata cheltuielilor utilităților aferente.

#### **3.Investiții necesare:**

Imobilul va fi concesionat prin licitație publică, urmând a fi folosit de viitorul concesionar cu destinația amenajarea terenului și construirea unui imobil/unor imobile cu funcțiuni mixte, fiind interzise locuințe individuale sau colective.

#### **4. Durata concesiunii:**

Terenul în suprafață de 1.118 mp se concesionează pe o perioadă de 25 ani, începând de la data semnării contractului de concesiune.

#### **5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune**

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

Conform art.312 alin.(1) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, conform art.311 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Desfășurarea licitației și atribuirea contractului de concesiune se va face cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ

Procedura de atribuire este licitația publică deschisă cu ofertă în plic închis, în cadrul căreia orice persoană fizică sau juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație și 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 O.U.G 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.

#### **6. Elemente de preț:**

Redevența anuală, redevența de pornire a licitației este de **17.664,4 euro/an** stabilită prin raportul de evaluare înregistrat sub nr.15064/11.04.2023, întocmit de evaluator autorizat OANCIA E. Nicolae.

Garanția de participare la licitație depusă de ofertanți, respectiv echivalentul 30% din valoarea redevenței de pornire, calculată pentru 12 luni, este în valoare de **5299,32 euro**, din ziua plății și se reține de concedent până în momentul încheierii concesiunii cu ofertantul declarat câștigător.

Plata garanției se face în contul concedentului nr. RO72TREZ4065006XXX000459, deschis la Trezoreria Iași, beneficiar Județul Iași, cod fiscal 4540712 sau în numerar la casieria concedentului.

#### **7. Aspecte tehnico-urbanistice**

cu funcțiuni mixte, fiind interzise locuințe individuale sau colective, este permisă numai pe baza unei Autorizații de Construire, emisă de Primăria Municipiului Iași în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, dacă este cazul.

Oferta de concesiune este valabilă pentru persoanele fizice sau juridice care își propun realizarea unei investiții în vederea utilizării acestui imobil (teren) pentru amenajare și construirea unui imobil/unor imobile cu funcțiuni mixte, fiind interzise locuințe individuale sau colective, și îndeplinirea obiectivelor menționate la punctul 2 din prezentul studiu.

## 8. Aspecte sociale și de mediu

Din punct de vedere al mediului, concesionarul va avea obligația prin contractul de concesiune să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu.

În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari, ce activează în același domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului și va obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și a altor activități strict aferente folosinței bunurilor concesionate.

Respectând prevederile legale estimăm că termenul până la care se poate încheia contractul de concesiune este de 3 luni de la aprobarea Hotărârii de Consiliu Județean.

## 9. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

După aprobarea de către concedent a Studiului de Oportunitate, Documentația de Atribuire și a Caietului de sarcini, se va publica anunțul publicitar 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, cu cel puțin 20 de zile calendaristice, înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

- Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă;
- Licitația are loc la data stabilită prin anunțul publicitar;
- Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile;
- Ofertele depuse vor fi verificate de către Comisia de evaluare;
- Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare;
- Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora;
- Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării menționate mai sus;
- 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;
- În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Pentru terenul în suprafață de 1.118 mp, Consiliul Județean Iași a obținut avizul nr. 190/ST IS/21.03.2023, emis de Agenția Națională pentru Aree Protejate-Serviciul Teritorial Iași, înregistrat la Consiliul Județean Iași sub nr. 7566/21.02.2023 și avizul nr. 185/IS/07.03.2023 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, înregistrat la Consiliul Județean Iași sub nr. 9715/07.03.2023 și Certificatul de Urbanism nr.293/13.02.2023, emis de Primăria Municipiului Iași.

Administrator Public al Județului Iași,  
Ștefan-Andrei CAZACU



Director executiv,  
Iogen GÎNJU



Șef birou,  
Cristina Florentina COCA



Întocmit,  
Maria-Simona CUCIUREANU



### **DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

a procedurii de concesiune prin licitație publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Municipiul Iași

- (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 concesiune;
  - 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

Cont redevență RO31TREZ40621A300530XXXX Trezoria Municipiului Iași

Cont garanții RO72TREZ4065006XXX000459 Trezoria Municipiului Iași

Telefon/fax 0232/235100; 0232210336

E-mail: ghiseu.unic@icc.ro sau contact direct Direcția Tehnică și Investiții-Biroul Gestionarea Patrimoniului, e-mail: simona.cuciureanu@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, cu modificările și completările ulterioare:

(1) Licitația 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**

**c) 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 conține următoarele documente în original și/sau în copie conform cu originalul:**

- 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, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor,
- acte doveditoare privind achitarea garanției de participare la licitație,
- dovada bonității financiar – bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă-persoane fizice) până la data la 31.12.2022, bilanțul financiar-contabil pentru anul fiscal precedent și/sau balanța la 31.12.2022, iar pentru societăți nou înființate cea mai recentă balanță;
- 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;
- plicul interior.
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini-dacă este cazul.

(5) **Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.**

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar 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.

#### **d) DERULAREA LICITAȚIEI**

##### **Etapa I-Deschiderea ofertelor (plicurilor exterioare)**

**1. Ședința de deschidere a plicurilor exterioare este publică.**

2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura concedentului, plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

3. În această primă etapă, Comisia de evaluare va proceda la:

- Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- Eliminarea ofertelor care au fost depuse după data și ora limită, stabilită prin anunțul publicitar.

-Deschiderea plicurilor exterioare a ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunțul publicitar.

-Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior.

-Eliminarea ofertelor care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la litera c, punctul 4 din prezenta documentație.

-După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul Verbal nr.1, în care se va preciza rezultatul analizei și care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, conform articolului 319, alin.(9), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

## **Etapa II-Analiza ofertelor și stabilirea ofertei câștigătoare (plicurile interioare)**

1. **Această etapă nu este publică, la ea participând doar membrii Comisiei de evaluare.**

2. În această etapă, Comisia de evaluare va proceda la analiza ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.

3. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

4. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește Procesul-verbal nr.2 în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Comisia de evaluare va declara oferta câștigătoare, conform criteriilor de atribuire, cel mai mare nivel al redevenței. Procesul-verbal nr.2 se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

5. În baza Procesului-verbal nr.2, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl trimite concedentului.

6. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

7. Raportul prevăzut anterior, punctul 6, se depune la dosarul concesiunii.

## **Etapa III-Încheierea Contractului de concesiune**

1. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

2. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.

3. Anunțul de atribuire 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 cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
- c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g) durata contractului;
- h) nivelul redevenței;
- i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

4. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

5. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 4 concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

6. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 4 concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

7. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 4.

8. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

### **e) INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDERRA 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 administrative, cu modificările și completările ulterioare.

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.

Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

### **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 20 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător și încheierea contractului de concesiune în urma unei cereri de restituire.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

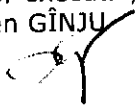
a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia,

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.

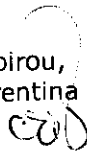
4. Garanțiile se pot depune la Trezoreria Iași prin ordin de plată în cont nr. RO72TREZ4065006XXX000459, beneficiar Județul Iași Cod fiscal: 4540712.

5. Valoarea garanției de participare la licitație este de 30% din valoarea redevenței de pornire.

Director executiv,  
Iogen GÎNJU



Șef birou,  
Cristina Florentina COCA



Întocmit,  
Maria-Simona CUCIUREANU



## CAIETUL DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Municipiul Iași

### I. Obiectul concesiunii

1.1. Obiectul concesiunii îl constituie imobilul-teren în suprafață de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu, nr. 6, identificat cadastral cu numărul 173567.

1.2. Imobilul este proprietatea publică a Județului Iași-Consiliul Județean Iași, identificat în planul de situație anexat la prezentul caiet de sarcini.

1.3. Pe terenul în suprafață de 1.118 mp pot fi executate cu Autorizație de Construire lucrări de amenajare, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Județean Iasi nr. 102/23.02.2023.

1.4. Imobilul este înscris în cartea funciară nr. 173567, dreptul de concesiune se va înscrie în cartea funciară după semnarea contractului de concesiune.

### II. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii și obiectivele propuse:

Imobilul-teren în suprafață de 1.118 mp ce face obiectul prezentei licitații, va fi concesionat către persoana fizică/juridică, cu domiciliul/sediul în țară sau străinătate care adjudecă licitația publică. Terenul care face obiectul concesiunii va fi folosit de viitorul concesionar cu destinația amenajarea terenului și construirea unui imobil/unor imobile cu funcțiuni mixte, fiind interzise locuințe individuale sau colective.

Prin concesionarea imobilului teren în suprafață de 1.118 mp situat în str. Codrescu, nr. 6, se urmărește următoarele:

-o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul Județului Iași concretizată în redevența anuală,

- construirea terenului cu funcțiuni mixte, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, fiind interzise locuințe individuale sau colective,

- crearea unor locuri noi de muncă din partea concesionarului,

- salubritatea și întreținerea curățeniei în zonă,

- paza terenului dat în concesiune,

- beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat.

- acoperirea în întregime a costurilor de amenajare, întreținere și exploatare a imobilului în condițiile legii și plata cheltuielilor utilităților aferente.

### III. Acțiuni necesare a fi întreprinse și condiții de exploatare a concesiunii

#### 3.1 Acțiuni minime obligatorii necesare:

a) Concesionarul va putea iniția demersuri pentru obținerea Autorizației de Construire, cu respectarea condițiilor impuse prin obligația privind obiectivele propuse.

b) Amenajarea terenului și construirea unui imobil/unor imobile cu funcțiuni mixte, fiind interzise locuințe individuale sau colective, se va realiza în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 293/13.02.2023, emis de Primăria Municipiului Iași și cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, în baza unei Autorizații de Construire însoțită de obținerea tuturor avizelor cerute de lege, numai cu avizul concedentului.

c) Un exemplar al Autorizației de Construire va fi predat concedentului. Amenajările realizate pe terenul concesionat vor putea fi intabulate în cartea funciară numai cu avizul concedentului.

d) Subconcesionarea/închirierea bunului care face obiectul contractului de concesiune este interzisă.

e) Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avizele, acordurile și autorizațiile de funcționare pe care are obligația să le respecte.

f) La încetarea contractului de concesiune, lucrările de amenajare a terenului și imobilul/ imobilele construite cu funcțiuni mixte, fiind interzise locuințe individuale sau colective, se vor prelua de către concedent, cu titlu gratuit, obligația concesionarului fiind de a preda și un exemplar din documentația tehnică utilizată la amenajarea acestora.

#### **IV. Legislația aplicabilă, documente juridice și tehnice, regimul bunurilor**

##### **4.1 Legislația aplicabilă:**

-Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.302-331.

-Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

-Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.525/1996, republicată,

-Legea nr.287/2009 privind codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

##### **4.2 Documente juridice:**

-extras carte funciară de informare,

-avizul emis de Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate,

-avizul emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale,

- Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Municipiului Iași.

##### **4.3 Documente tehnice:**

-Autorizații de demolare pentru construcțiile fără acte.

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

În derularea concesiunii bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafață de 1.118 mp situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567.

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

În derularea contractului, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur ce revin de plin, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunuri proprii, care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

-concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

#### **V. Durata concesiunii:**

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

#### **VI. Condiții financiare ale concesiunii:**

##### **A. REDEVENȚA**

Redevența a fost determinată pe baza raportului de evaluare a terenului care face obiectul licitației publice de concesionare. Nivelul minim al redevenței este de: **17.664,4 euro/an**.

Plata redevenței se face anual, conform contractului încheiat. 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.

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 cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

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

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale ci numai condițiile impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul care se va realiza prin grija concesionarului cu respectarea O.U.G nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

## **B.GARANȚII**

Garanția de participare la licitație

1.În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare la licitație. La data și ora licitației contul trebuie să fie creditat. **Garanția de participare la licitație va fi sumă fixă de 5.299,32 euro, reprezentând 30% din valoarea redevenței minime de pornire calculată pentru 12 luni.**

2.Garanția se poate depune la Trezoreria Iași prin ordin de plată în cont nr. RO72TREZ4065006XXX000459, beneficiar Județul Iași Cod fiscal: 4540712 în lei la cursul BNR din ziua plății.

3.Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 20 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător și încheierea contractului de concesiune în urma unei cereri de restituire.

4. 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.

## **Garanția la contractul de concesiune**

În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de exploatare în contul RO 72TREZ4065006XXX000459. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Ca urmare garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător poate rămâne drept garanție la contractual de concesiune, urmând a se suplimenta cu diferența de sumă.

În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

## **C. Alte clauze financiare**

Studiul de oportunitate, Documentația de atribuire și Caietul de sarcini se pun la dispoziția solicitantului gratuit și pot fi descărcate de pe site-ul [www.icc.ro](http://www.icc.ro).

Câștigătorul licitației devine debitor față de Județul Iași-Consiliul Județean Iași din momentul încheierii contractului de concesiune.

## **VII. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

Ofertantul are obligația de a elabora în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

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 „**Licitația Publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu, nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567**” și va conține următoarele documente în original și/sau în copie conform cu originalul:

- 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, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor,

- acte doveditoare privind achitarea garanției de participare la licitație,
- dovada bonității financiar – bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă-persoane fizice) până la data la 31.12.2022, bilanțul financiar-contabil pentru anul fiscal precedent și/sau bilanța la 31.12.2022, 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;

- plicul interior.

3. **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Oferta se depune într-un singur exemplar și va cuprinde valoarea redevenței oferite.

4. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

5. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate (ofertantului).

6. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

7. Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de către ofertant.

8. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

9. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de concesiune a bunului concesiionat.

10. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

## **VIII. Obligațiile părților**

### **8.1 Obligațiile concesiionarului**

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

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

(3) Concesiionarul nu poate subconcesiiona imobilul ce face obiectul concesiunii.

(5) Concesiionarul este obligat să plătească redevența.

(6) Concesiionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii.

(7) Concesiionarul 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.) care fac obiectul concesiunii .

(8) Concesiionarul 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.

(9) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din orice alte cauze, concesiionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul, în mod gratuit și liber de orice sarcini pe bază de proces verbal.

(10) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de exploatare în contul RO 72TREZ4065006XXX000459. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

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

(12) În condițiile încetării contractului de concesiune, din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

(13) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

## **8.2 Obligațiile concedentului**

(1) Concedentul are obligația să predea, în vederea folosirii, bunul ce face obiectul concesiunii în baza unui proces verbal de predare-primire;

(2) Concedentul are obligația să preia bunul ce face obiectul concesiunii, în baza unui proces verbal de predare primire la încetarea contractului, liber de sarcini;

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului;

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

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

## **IX. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, reglementate de art. 327 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.**

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

**a)** la expirarea duratei stabilite în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

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

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

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

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

(3) 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

(4) 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.

(5) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (4).

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

(7) În situația dezvoltării unor proiecte de utilitate publică care vizează proprietatea publică a județului Iași, Consiliul Județean Iași își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de concesiune.

#### **X. Controlul și soluționarea litigiilor**

Controlul general al respectării de către concesionar a prevederilor din Caietul de sarcini și obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de către Județul Iași-Consiliul Județean Iași prin organele de control ale aparatului de specialitate al președintelui.

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

Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

#### **XI. Dispoziții finale**

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

Obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor pentru realizarea lucrărilor și desfășurarea activității îl privesc pe concesionar.

Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

Contractul se va încheia după expirarea termenului de 20 de zile calendaristice de la data transmiterii deciziei referitoare la atribuirea contractului.

Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

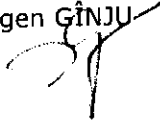
În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de 20 zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Consiliul Județean Iași.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți se consideră însușite de ofertant.

Administrator Public al Județului Iași,  
Ștefan-Andrei CAZACU



Director executiv,  
Iogen GÎNJU



Șef birou,  
Cristina Florentina COCA



Întocmit,  
Maria-Simona CUCIUREANU



**JUDEȚUL IAȘI**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI**

**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 Costel ALEXE – 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,

Contractul de concesiune a fost încheiat la data de \_\_\_\_\_, la sediul concedentului, în temeiul O.U.G nr.57/2019, privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Județean Iași nr.\_\_\_\_\_/\_\_\_\_.\_\_\_\_.2023, precum și a raportului comisiei de evaluare privind încheierea licitației publice organizată în data de \_\_\_\_/2023, pentru concesionarea suprafeței de 1.118 mp teren, imobilul proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567.

**II.Obiectul contractului de concesiune**

**Art. 1** (1) Obiectul contractului este concesionarea suprafeței de 1.118 mp imobil teren, aflat în proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu, nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, conform schiței ce face parte integrantă din contract.

**Art.2** Obiectivele concedentului sunt:

- a) o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul Județului Iași concretizată în redevența anuală,
- b) construirea terenului cu funcțiuni mixte, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, fiind interzise locuințe individuale sau colective,
- c) crearea unor locuri noi de muncă din partea concesionarului,
- d) salubritatea și întreținerea curățeniei în zonă,
- e) paza terenului dat în concesiune,
- f) beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat.
- g) acoperirea în întregime a costurilor de amenajare, întreținere și exploatare a imobilului în condițiile legii și plata cheltuielilor utilităților aferente.

**Art.3** În derularea contractului, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur ce revin deplin, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;
- b) bunuri proprii, care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

**III.Termenul**

**Art. 4** Durata concesiunii este de 25 ani și intră în vigoare începând cu data de astăzi, data semnării contractului.

**IV.Redevența**

**Art. 5** Redevența este de \_\_\_\_\_ /an, din ziua plății.

**Art.6(1)**Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. RO31TREZ40621A300530XXX, 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 2023.

(3) Începând cu anul 2024 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 60 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. 7 – Drepturile concesionarului**

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

(2) Concesionarul va putea iniția demersuri în vederea obținerii Autorizației de Construire pe terenul concesionat.

(3) Autorizația de Construire obținută de concesionar va fi comunicată concedentului. Intabularea acesteia se va face numai cu acordul concedentului.

### **Art. 8 – Drepturile concedentului**

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

(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. 9 – 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 și să despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa.

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

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

(5) Concesionarul are obligația să asigure paza bunului imobil care face obiectul concesiunii.

(6) Concesionarul are obligația ca lucrările asupra imobilului concesionat să se efectueze în baza legii, cu acordul proprietarului, fără a afecta în nici un fel condițiile de mediu impuse de legislația în vigoare. Toate obligațiile privind protecția mediului și P.S.I stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune, cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avizele, acordurile și autorizațiile de funcționare pe care are obligația să le respecte.

(7) La încetarea contractului de concesiune, lucrările de amenajare și imobilul/ imobilele construite cu funcțiuni mixte, se vor prelua de către concedent, cu titlu gratuit, obligația concesionarului fiind de a preda și un exemplar din documentația tehnică utilizată la amenajarea acesteia.

(8) Concesionarul este obligat să plătească redevența conform art. 5, în termenele stabilite la art.6.

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

(10) 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.).

(11) 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.

(12) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din orice alte cauze, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul, în mod gratuit și liber de orice sarcini pe bază de proces verbal.

(13) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de exploatare, în conformitate cu articolul 10.

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

(15) În condițiile încetării contractului de concesiune, din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

(16) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

#### **Art. 10 – Obligațiile concedentului**

(1) Concedentul are obligația să predea, în vederea folosirii, bunul ce face obiectul concesiunii în baza unui proces verbal de predare-primire;

(2) Concedentul are obligația să preia bunul ce face obiectul concesiunii, în baza unui proces verbal de predare primire la încetarea contractului, liber de sarcini;

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului;

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

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz;

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune;

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire;

(9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, acesta va fi stabilită de către instanța de judecată competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar;

(10) Concedentul garantează concesionarului faptul că bunul concesionat nu este sechestrat, ipotecat sau gajat și nu face obiectul vreunui litigiu sau al unei revendicări;

(11) La încetarea contractului de concesiune, lucrările de amenajare și imobilul/ imobilele construite cu funcțiuni mixte se vor prelua de către concedent, cu titlu gratuit, obligația concesionarului fiind de a preda și un exemplar din documentația tehnică utilizată la amenajarea acestora.

#### **VII.Încetarea contractului de concesiune**

**Art. 11 (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 măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

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

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

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

e) 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 situația prevăzută la alin. (1) lit. b), 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.

(3) 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

(4) 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.

(5) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (4).

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

(7) În situația dezvoltării unor proiecte de utilitate publică care vizează proprietatea publică a județului Iași, Consiliul Județean Iași își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de concesiune .

(8) 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.GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE**

**Art. 12 (1)** Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de exploatare în contul RO 72TREZ4065006XXX000459. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

(2) În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

(3) Garanția va fi restituită la terminarea Contractului de concesiune, în cazul în care Concedentul nu a reținut penalități și/sau alte sume datorate de către concesionar, în baza contractului.

## **IX.Răspunderea contractuală**

**Art. 13 (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.

## **X.Controlul și soluționarea Litigiilor**

**Art. 14 (1) Controlul general al respectării de către concesionar a prevederilor Caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de către Județul Iași-Consiliul Județean Iași prin organele de control ale aparatului de specialitate al președintelui.**

(2) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, în măsura în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se soluționează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

#### **XI. Alte clauze**

**Art. 15** 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. 16** 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. 17** Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți prin semnarea unui act adițional.

#### **XII. Definiții**

**Art. 18 (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.

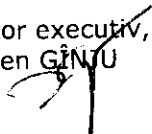
(2) Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract privind concesiunea imobilului proprietatea publică a județului Iași situat în str. Codrescu, nr.6 s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte. Imobilul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

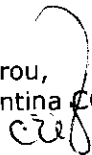
**CONCEDENT,  
JUDEȚUL IAȘI CONSILIUL  
JUDEȚEAN IAȘI**

**CONCESIONAR,**

Director executiv,  
Iogen GÎNJU



Șef birou,  
Cristina Florentina COCA



Întocmit,  
Maria-Simona CUCIUREANU





Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.69, cod. 700075, Iași  
Tel.: 0232 - 235100; Fax: 0232 - 210336; [www.icc.ro](http://www.icc.ro)  
Direcția Tehnică și Investiții-Biroul Gestionarea Patrimoniului



15994/20.04.2023

### **REFERAT DE APROBARE**

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Municipiul Iași

Prin Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.102/23.02.2023, s-a aprobat demararea procedurii în vederea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Municipiul Iași, în vederea amenajării terenului.

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței a fost întocmit raportul de evaluare al imobilului de către evaluatorul autorizat care a adjudecat procedura organizată pentru selecționarea acestuia, respectiv OANCIA E. Nicolae.

Din raportul de evaluare, înregistrat la Consiliul Județean Iași sub nr. 15064/11.04.2023, rezultă că valoarea imobilului ce urmează a fi concesiunat este de 2.185.307 lei, echivalentul la 441.610 euro.

Conform procedurii privind concesiunea bunurilor din proprietatea publică a fost întocmit studiul de oportunitate, documentația de atribuire a contractului de concesiune, caietul de sarcini cu instrucțiunile pentru ofertanți și contractul cadru al concesiunii, anexele nr.1, 2, 3 și 4.

Nivelul minim al redevenței va fi de 17.664,4 euro/an.

Durata concesiunii va fi de 25 ani, conform Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. nr.102/23.02.2023.

Pentru imobilul supus concesiunii, Consiliul Județean Iași a obținut aviz favorabil din partea Agenției Naționale pentru Aree Naturale Protejate-Serviciul Teritorial Iași înregistrat sub nr.7566/21.02.2023 și aviz favorabil din partea Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale înregistrat sub nr.9715/07.03.2023, în conformitate cu art.308 din Ordonanța de Guvern nr.57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare. Prin concesiunea acestui teren se aduc venituri suplimentare la bugetul Județului Iași-Consiliul Județean Iași.

Pentru imobilul supus concesiunii, Consiliul Județean Iași a obținut Certificatul de Urbanism nr.293/13.02.2023, emis de Primăria Municipiului Iași, prin care se confirmă că terenul în suprafață de 1.118 mp este construibil la data concesiunii.

Terenul nu face obiectul Legii nr.10/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Urmare a celor expuse mai sus, în conformitate cu prevederile art.302-331 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, supunem aprobării plenului Consiliului Județean Iași concesiunea prin licitație publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Municipiul Iași, aprobarea studiului de oportunitate, aprobarea documentației de atribuire a contractului de concesiune, caietul de sarcini cu instrucțiunile pentru ofertanți și contractul cadru de concesiune și anexele nr.1,2,3 și 4 la proiectul de hotărâre.

**INITIATOR,  
PREȘEDINTE  
Costel ALEXE**



Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.69, cod.700075, Iași  
Tel.: 0232 - 235100; Fax: 0232 - 210336; [www.icc.ro](http://www.icc.ro)  
Direcția Tehnică și Investiții-Biroul Gestionarea Patrimoniului



15769 / IR.04.2023

### Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Municipiul Iași

Prin Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.102/23.02.2023, s-a aprobat demararea procedurii în vederea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Municipiul Iași, în vederea amenajării terenului.

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței a fost întocmit raportul de evaluare al imobilului de către evaluatorul autorizat care a adjudecat procedura organizată pentru selecționarea acestuia, respectiv OANCIA E. Nicolae.

Din raportul de evaluare, înregistrat la Consiliul Județean Iași sub nr. 15064/11.04.2023, rezultă că valoarea imobilului ce urmează a fi concesionat este de 2.185.307 lei, echivalentul la 441.610 euro.

Conform procedurii privind concesiunea bunurilor din proprietatea publică a fost întocmit studiul de oportunitate, documentația de atribuire a contractului de concesiune, caietul de sarcini cu instrucțiunile pentru ofertanți și contractul cadru al concesiunii, anexele nr.1, 2, 3 și 4.

Nivelul minim al redevenței va fi de 17.664,4 euro/an.

Durata concesiunii va fi de 25 ani, conform Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. nr.102/23.02.2023.

Pentru imobilul supus concesiunii, Consiliul Județean Iași a obținut aviz favorabil din partea Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate-Serviciul Teritorial Iași înregistrat sub nr.7566/21.02.2023 și aviz favorabil din partea Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale înregistrat sub nr.9715/07.03.2023, în conformitate cu art.308 din Ordonanța de Guvern nr.57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare. Prin concesiunea acestui teren se aduc venituri suplimentare la bugetul Județului Iași-Consiliul Județean Iași.

Pentru imobilul supus concesiunii, Consiliul Județean Iași a obținut Certificatul de Urbanism nr.293/13.02.2023, emis de Primăria Municipiului Iași, prin care se confirmă că terenul în suprafață de 1.118 mp este construibil la data concesiunii.

Terenul nu face obiectul Legii nr.10/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Urmare a celor expuse mai sus, în conformitate cu prevederile art.302-331 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, supunem aprobării plenului Consiliului Județean Iași concesiunea prin licitație publică a suprafeței de 1.118 mp teren, proprietatea publică a județului Iași, situat în Municipiul Iași, str. Codrescu nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Municipiul Iași, aprobarea studiului de oportunitate, aprobarea documentației de atribuire a contractului de concesiune, caietul de sarcini cu instrucțiunile pentru ofertanți și contractul cadru de concesiune și anexele nr.1,2,3 și 4 la proiectul de hotărâre.

Administrator Public al Județului  
Iași,  
Ștefan-Andrei CAZACU

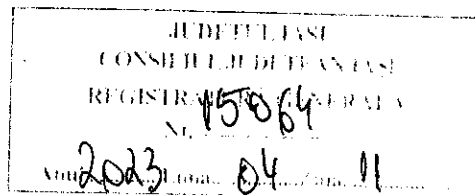
Director executiv,  
Iogen GÎNJU

Șef birou  
Cristina Florentina COCA

Întocmit,  
Maria-Simona CUCIUREANU

AVI  
/

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Bd.Brailei, nr.6, ap.16, Focșani, jud.Vrancea  
Tel : 0772276278  
E-mail : evaluator.nicuoancia@gmail.com  
IBAN : RO95 PIRB 4100 7650 1600 1000  
Piraeus Bank, Sucursala Focșani  
C.I.F. 32872520



**PROCES VERBAL**  
de predare - primire rapoarte de evaluare

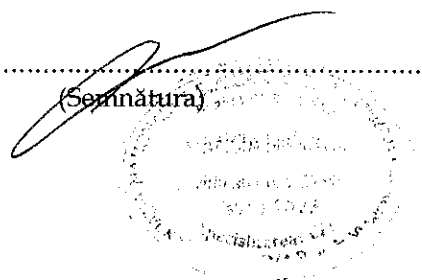
Astăzi, 11 Aprilie 2023, am procedat la preluarea următoarelor documente:

- Raport de evaluare a proprietății imobiliare *Teren intravilan*, situată în Strada Codrescu Teodor, nr.6, Municipiul Iași, județul Iași, cod poștal 700481, proprietate aflată în domeniul public al Județului Iași. în vederea estimării valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii, în 2 exemplare originale.

Am predat,  
Oancia Nicolae

Am primit,  
Județul Iași - Consiliul județean Iași  
Maria - Simona Cuciureanu

(Semnătura)



(Semnătura)

Handwritten signature of Maria - Simona Cuciureanu.

B. Petrușor  
12.04.2023

# RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea imobiliară *Teren intravilan* , proprietatea Domeniului Public al Județului Iași, situată în Strada Codrescu Teodor, nr.6, Municipiul Iași, Județul Iași

## CLIENT

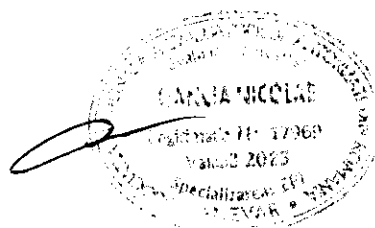
Județul Iași - Consiliul județean Iași

## ÎNTOCMIT

Ing. Oancia Nicolae

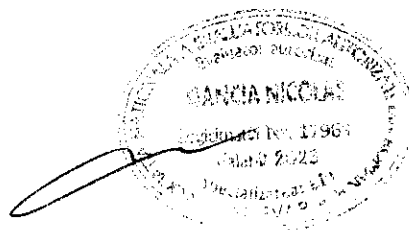
06 Aprilie 2023

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimăție ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)



**CUPRINS**

Scrisoare de transmitere .....	3
Declarație de conformitate.....	4
Rezumatul concluziilor importante .....	5
<b>CAPITOLUL 1 .....</b>	<b>6</b>
<b>Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare .....</b>	<b>6</b>
1.1 Tipul de evaluare .....	6
1.2 Identificarea evaluatorului .....	6
1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați .....	6
1.4 Identificarea proprietății de evaluat.....	6
1.5 Identificarea drepturilor de proprietate.....	6
1.6 Data efectivă a opiniei asupra evaluării .....	6
1.7 Tipul de valoare și definiția acestuia.....	7
1.8 Ipoteze semnificative.....	7
1.9 Ipoteze speciale .....	7
1.10 Condiții limitative .....	7
1.11 Sursele de informații utilizate .....	8
<b>CAPITOLUL 2.....</b>	<b>9</b>
<b>Prezentarea datelor.....</b>	<b>9</b>
2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare.....	9
2.2.1 Descrierea proprietății imobiliare Teren intravilan .....	10
2.3 Date despre localizare și vecinătăți.....	14
2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii .....	17
2.4.1 Definiția pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței .....	17
<b>CAPITOLUL 3 .....</b>	<b>27</b>
<b>Analiza datelor și concluziile .....</b>	<b>27</b>
3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU).....	27
3.2 Abordarea prin piață a terenului .....	30
3.6 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor .....	33
3.7 Estimarea redevenței minime anuale.....	33
<b>ANEXE .....</b>	<b>35</b>



## Scrisoare de transmitere

Către: Județul Iași - Consiliul Județean Iași

Vă transmitem anexat raportul de evaluare în formă scrisă al proprietății imobiliare *Teren intravilan*, situată în Strada Codrescu Teodor, nr.6, Municipiul Iași, județul Iași, cod poștal 700481, proprietate aflată în domeniul public al Județului Iași.

Lucrarea reprezintă estimarea valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii.

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață, precum și întocmirea raportului de evaluare au fost desfășurate în perioada 30.03.2023 - 06.04.2023.

Datele de referință pentru toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru data de 30.03.2023 și un curs de referință BNR de 1€ = 4.9485 lei.

**Valoarea de piață estimată este:**

**Vt = 395 €/mp.**

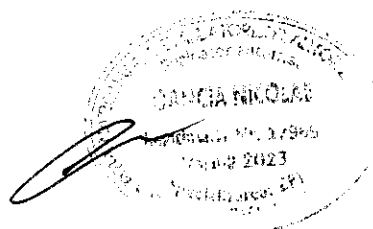
**Vt = 441.610 €**

**Vt = 2.185.307 lei**

**Valoarea minimă a redevenței anuale:**

**Vrma = 17.664,4 €/an**

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimație ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)

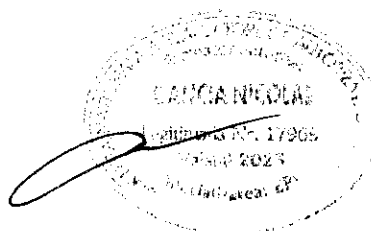


## Declarație de conformitate

Ing. Oancia Nicolae, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI, număr de legitimație 17969, certific următoarele:

- Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specificate menționate pe parcurs. Ele sunt analizele, opiniile și concluziile personale nefiind părtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes personal prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care este obiectul acestui raport și nici un interes sau influență în legătură cu părțile implicate în raport.
- Onorariul primit pentru întocmirea acestui raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea sau intervalul de valori estimat și cu nici un eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost dezvoltate și obținute în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, standardele Comitetului Internațional de Standarde de Evaluare (IVSC) și cu respectarea Codului Deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea imobiliară a fost inspectată de mine în prezența d-nei Simona Cuciureanu în data de 30.03.2023. În elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă de la nici o altă persoană.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele profesionale și morale pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimație ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)



## Rezumatul concluziilor importante

**Denumire proprietate:** Teren intravilan

**Adresă proprietate:** Strada Codrescu Teodor, nr.6, Municipiul Iași, județul Iași, cod poștal 700481.

**Proprietarul:** Domeniul public al Județului Iași

**Beneficiarul raportului de evaluare:** Județul Iași - Consiliul Județean Iași

**Sarcini cu care este grevată proprietatea:** Proprietatea este liberă de sarcini

**Tipul evaluării:** Estimarea valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii.

**Dreptul evaluat:** Dreptul deplin de proprietate.

**Data evaluării:** 30.03.2023

**Curs de schimb BNR:** 1€ = 4.9485 lei.

**Valori estimate rezultate:** În lei și euro.

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și de ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului indicația asupra valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii, la data de 30.03.2023 este:

**Valoarea de piață estimată este:**

**Vt = 395 €/mp.**

**Vt = 441.610 €**

**Vt = 2.185.307 lei**

**Valoarea minimă a redevenței anuale:**

**Vrma = 17.664,4 €/an**

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimație ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



# CAPITOLUL 1

## Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

### 1.1 Tipul de evaluare

Conform solicitării clientului și în concordanță cu *Comanda nr.126081/24.03.2023* se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare *Teren intravilan* în vederea estimării valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii. De asemenea clientul a solicitat ca raportarea estimării valorilor solicitate să fie sub forma unui raport explicativ.

### 1.2 Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare este întocmit de Oancia Nicolae, evaluator cu specializarea EPI, legitimație ANEVAR nr. 17969, valabilă pentru anul 2023. Evaluatorul nu are nici un interes sau o legătură personală sau materială cu subiectul evaluării sau celelalte părți implicate în evaluare și nu există nici un alt factor care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua o evaluare obiectivă și nepărtinitoare.

### 1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează către Județul Iași - Consiliul Județean Iași, cu sediul în Iași, Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.69, în calitate de client și beneficiar, iar evaluarea este necesară pentru estimarea valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii proprietății imobiliare.

### 1.4 Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este formată dintr-un teren intravilan, situat în Strada Codrescu Teodorescu, nr.6, Municipiul Iași, județul Iași, cod poștal 700481, proprietate a domeniului public al Județului Iași - Consiliul Județean Iași. Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, d-nei Simona Cuciureanu în data de 30.03.2023.

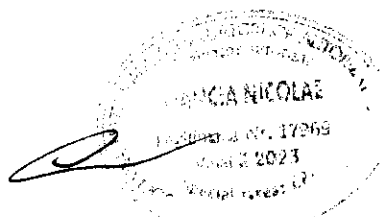
### 1.5 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare. Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate.

### 1.6 Data efectivă a opiniei asupra evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 30.03.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator. Cursul valutar de referință BNR la data evaluării este 1 € = 4.9485 lei.

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimație ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)



## 1.7 Tipul de valoare și definiția acestuia

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare. Valoarea de piață, conform Standardului de evaluare SEV 100 Cadrul general, este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

## 1.8 Ipoteze semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție date sau documente din care să rezulte existența unor sarcini asupra activelor evaluate, evaluarea fiind efectuată în ipoteza existenței dreptului deplin de proprietate asupra terenului și a construcției aferente.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul consideră că presupunerile folosite la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a folosit, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte și tranzacții cu proprietăți comparabile, existând posibilitatea existenței și altor informații (tranzacții) de care evaluatorul nu a avut cunoștință.
- Informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se acordă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte; evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți.
- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a terenului sau amplasamentelor învecinate, iar valorile estimate nu țin seama de influența factorilor de mediu.
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra construcțiilor ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.
- Estimarea valorilor juste a fost făcută în ipoteza continuării activității.
- Activele au fost evaluate pe o bază de sine stătătoare și nu în combinație cu alte active.

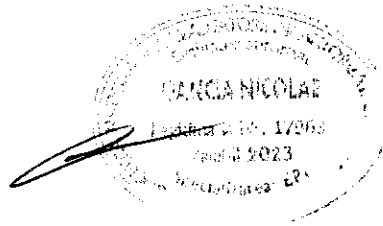
## 1.9 Ipoteze speciale

- *La solicitarea clientului proprietatea imobiliară va fi evaluată ca fiind liberă de construcții (conf.adresa nr.13586/05.04.2023).*

## 1.10 Condiții limitative

- Prezentul raport (sau părți ale sale) nu poate fi publicat sau mediatizat fără acordul evaluatorului.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

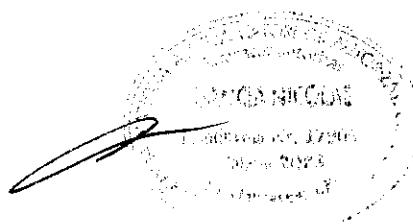
Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimație ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)



- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată în afara cazului în care nu s-a convenit astfel.
- Valoarea estimată în raport se aplică numai asupra proprietății imobiliare în întregul ei și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului bancare o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

### 1.11 Sursele de informații utilizate

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 - *Cadru general* și SEV 101 - *Termenii de referință ai evaluării*.
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 - *Implementare*, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 - *Raportare*.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 - *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și GEV 630 - *Evaluarea bunurilor imobile*.
- Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare cu respectarea de prevederile SEV 230 - *Drepturi asupra proprietății imobiliare*.
- Conform prevederilor comenzii și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.
- Metode de evaluare a proprietăților imobiliare
- Informații de la agenții imobiliare, din presa locală și regională, precum și baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare cu proprietăți comparabile.
- Cursul de schimb al BNR din 30.03.2023.
- Verificările și constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă.
- Documente referitoare la proprietatea imobiliară: *Comanda nr.126081/24.03.2023, Certificat de urbanism nr.293/13.02.2023, Extras de carte funciară pentru informare nr. Cerere 176293/21.09.2022, Adresa nr.13586/05.04.2023*



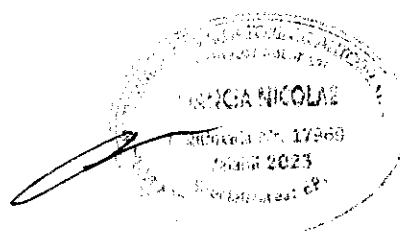
## CAPITOLUL 2

### Prezentarea datelor

#### 2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară de evaluat se găsește în Strada Codrescu Teodor, nr.6, Municipiul Iași, județul Iași, cod poștal 700481 și este întabulată în Cartea Funciară nr.173567 - Iași. În documentația cadastrală avem întabulat terenul cu aria măsurată de 1.118 mp. și două construcții anexă: C1 cu Scd = 241 mp. și C2 cu Scd = 277 mp., ambele edificate fără acte. *Conform solicitării clientului terenul va fi evaluat ca fiind liber de construcții (conf.adresa nr.13586/05.04.2023).*

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimatie ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)



### 2.2.1 Descrierea proprietății imobiliare Teren intravilan

Terenul are următoarele caracteristici:

- este amplasat pe Strada Codrescu Teodor, nr.6, Municipiul Iași, județul Iași, cod poștal 700481
- are o suprafață din acte de 1.118 mp.(Extras de carte funciară pentru informare nr. Cerere 176293/21.09.2022.).
- conform Extras de carte funciară pentru informare nr. Cerere 176293/21.09.2022 asupra imobilului nu sunt notate sarcini sau litigii.
- este situat în zona construită protejată - Centrul Istoric și Curtea Domnească și în zona de versant (conf.Certificat de urbanism nr.293/13.02.2023).
- se află în zona de servitute aeronautică civilă aferentă aerodromurilor/aeroporturilor - zona III - zona de evaluare și avizare AACR. (conf.Certificat de urbanism nr.293/13.02.2023).
- are forma unui dreptunghi cu două laturi de aprox. 40 ml și celelalte două de aprox.28 ml., cu un raport al laturilor de 1,43;
- este parțial împrejmuit;
- topografie: nu este inundabil; condiții de teren: teren bun; risc inexistent sau neglijabil al unor degradări ale construcțiilor sau rețelelor învecinate;
- terenul este racordat la rețeaua publică de curent electric, la rețeaua publică de apă și canalizare și la rețeaua de gaze naturale;
- nu există informații sau semne vizibile de contaminare;
- accesul la teren se face direct din Str.Codrescu.
- deschiderea la strada Codrescu este de aprox. 40 ml.
- pe teren se află edificate fără acte două construcții anexă
- se află într-o zonă mixtă de locuințe multifamiliare P+4E (blocuri) și diferite clădiri cu destinație comercială (restaurante), birouri, servicii.
- La Sud - Sud Est se învecinează cu Clinica Acatrinei, la Nord - Nord Vest cu Căminul de pensionari Sfânta Parascheva, la Nord - Nord Est c o clădire particulară și clădirea de birouri Park Residence iar la Sud -Sud Vest cu Strada Codrescu.

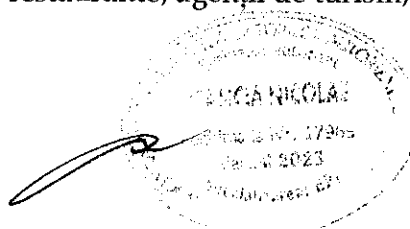
#### Regimul economic

- Folosința actuală - teren construit și neconstruit (conf.Certificat de urbanism nr.293/13.02.2023)
- Categoria de folosință - curți construcții (conf.Certificat de urbanism nr.293/13.02.2023)
- Destinația stabilită prin documentul de urbanism: UTR CM2 - subzona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3E situate în noile extinderi (conf.Certificat de urbanism nr.293/13.02.2023).

#### Regimul tehnic

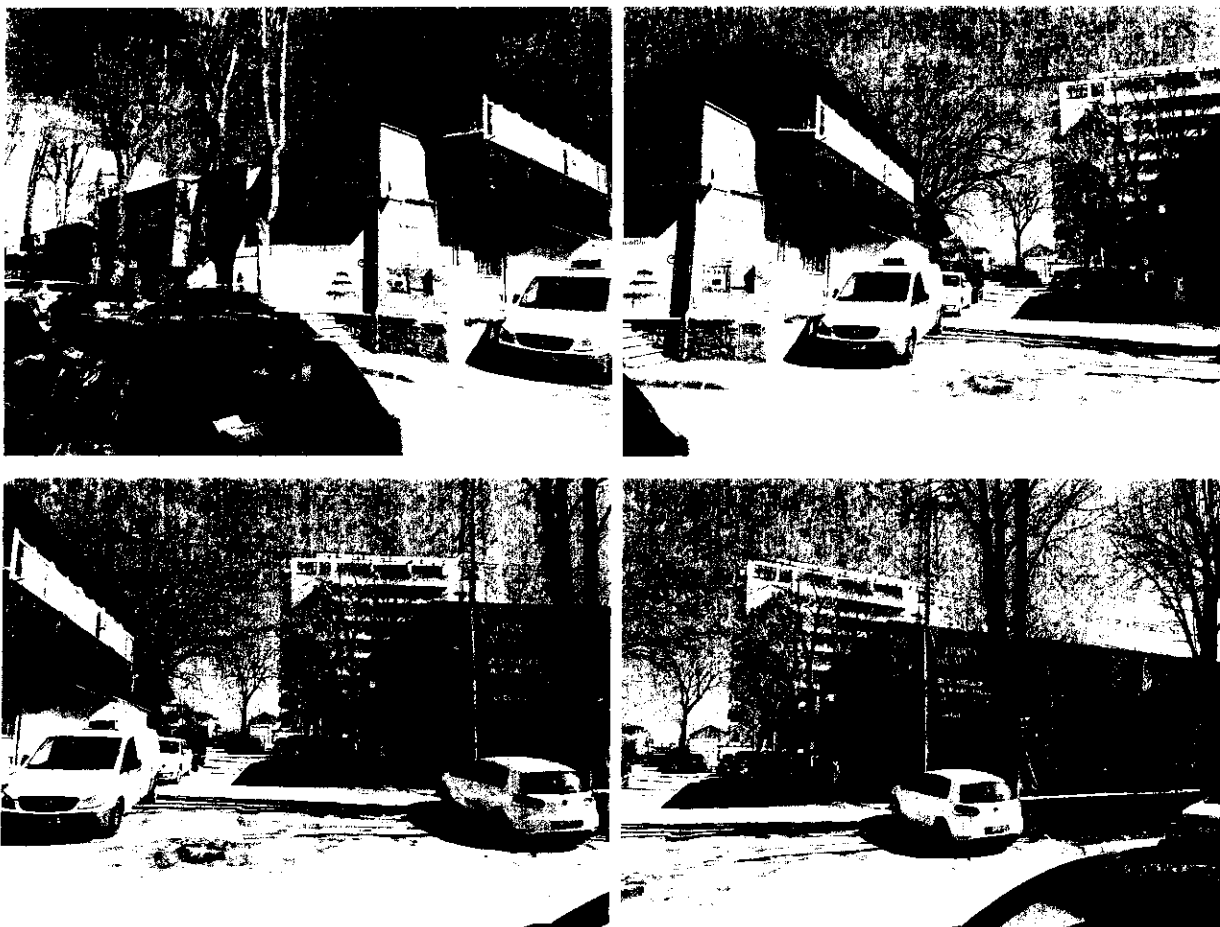
- Utilizările admise: instituții, servicii și echipamente publice, lăcașuri de cult, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale colective și personale, comerț cu amănuntul, hoteluri, restaurante, agenții de turism, loisir și sport în

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimație ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

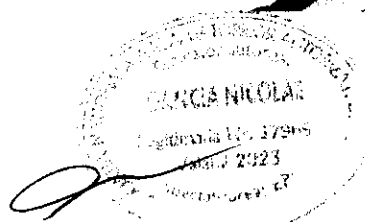


spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate - scuaruri, grădină de cartier, locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale (conf.Certificat de urbanism nr.293/13.02.2023).

- Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natura; depozitare en gros: stații de întreținere auto, curățătorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectarea deșeurilor urbane: depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice: activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice: lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice (conf.Certificat de urbanism nr.293/13.02.2023).
- POT maxim în zona de versant construibil (stabili și consolidați) = 35% (conf.Certificat de urbanism nr.293/13.02.2023).
- CUT maxim în zona de versant = 1.0 mp. ADC/mp.teren (conf.Certificat de urbanism nr.293/13.02.2023).
- Regimul de înălțime - P+3E (12 m) pentru străzi cu 2 fire (conf.Certificat de urbanism nr.293/13.02.2023).

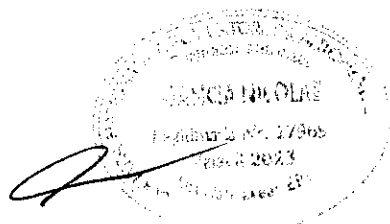


Oancia E. Nicolae - Evaluator  
 Legitimatie ANEVAR: 17969  
 Tel: 077227628  
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com





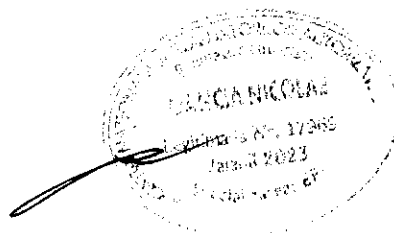
Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimatie ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)

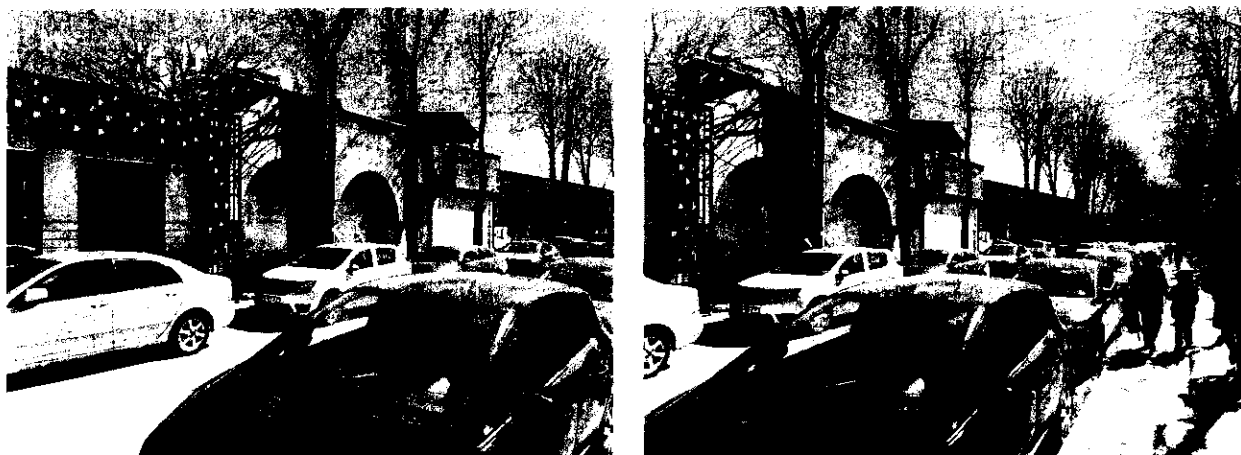




Poze cu vecinătățile:

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimatie ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



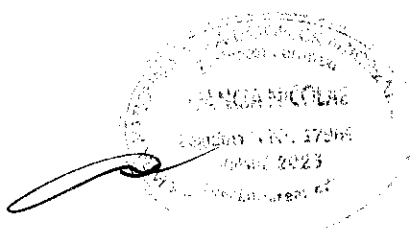


### 2.3 Date despre localizare și vecinătăți

Proprietatea de evaluat se găsește în Strada Codrescu Teodor, nr.6, Municipiul Iași, județul Iași, cod poștal 700481. Iași este municipiul de reședință al județului cu același nume, Moldova, România. Municipiul Iași se află în partea de est a Moldovei, în Câmpia Moldovei, fiind așezat în calea vechilor drumuri comerciale care legau nordul și vestul Europei de sud-estul continental și de Orientul Apropiat. Orașul se află pe râul Bahlui, un afluent al Jijiei, care se varsă în râul Prut. În perioada medievală Târgul leșilor se afla situat pe una dintre cele mai importante artere comerciale din zonă, respectiv pe axa Lvov (Polonia) - Constantinopol, cel mai important oraș din acea perioadă. Situat pe această axă a ajutat la dezvoltarea sa, deoarece pe aici treceau toți comercianții spre și dinspre Constantinopol.

Situat la nord de Codrii Iașilor, orașul vechi se află într-un patruleter delimitat de actualele străzi Ștefan cel Mare (Ulița Mare), Alexandru Lăpușeanu, Independenței (Podul Hagioaiei), Elena Doamna și Grigore Ghica (Ulița Rusească), nucleul orașului aflându-se în zona Palatului Culturii (fostul Palat Domnesc) și Costache Negri (Ulița Veche). Orașul nou s-a extins în toate direcțiile, cuprinzând în prima fază (secolele XVIII-XIX) cartierele Copou, Sărărie, Țicău, Tătărași, Ciurchi, și parțial Nicolina și Păcurari. În a doua fază (secolul XX), au fost incluse cartierele Păcurari (partea nouă, de vest), Nicolina (partea nouă, de sud, azi numită C.U.G.), Frumoasa-Poitiers, Socola, Bucium, Canta, Galata, Mircea cel Bătrân, Alexandru cel Bun, Dacia și Grădinari, la acestea adăugându-se Zona Industrială. Orașul are ca suburbii câteva localități care, din punct de vedere administrativ, sunt considerate încă așezări rurale, dar, din punct de vedere edilitar, se prezintă ca așezări urbane: Dancu, Tomești, Ciurea și Lunca Cetățuiei. Tendința urbană este de extindere a Iașilor, aceste localități fiind incluse în zona metropolitană, alături de alte localități: Păun, Bârnova, Horpaz, Miroslava (cu Valea Adâncă și Balciu), Valea Lupului și Breazu. În urma exploziei fenomenului construcțiilor din ultimul deceniu, unele dintre aceste localități sunt astăzi practic unite cu orașul.

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
 Legitimăție ANEVAR: 17969  
 Tel: 077227628  
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Conform estimărilor INS, populația municipiului Iași se ridică la 371.000 de locuitori. La recensământul din 2011 s-au înregistrat 290.000 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (88,94%). Pentru 9,83% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Conform unei estimări a Institutului Național de Statistică (INS), la 1 ianuarie 2015 în municipiul Iași erau domiciliat 357.192 de persoane, al doilea oraș din țară după București la numărul de persoane înregistrate în evidența autorităților ca având domiciliul acolo.

Cartiere din Iași.

- Nord: Copou, Țicău, Sărărie, Podu de Fier, Independenței, Agronomie, Târgu Cucu.
- Est: Tudor Vladimirescu, Bucșinescu, Tătărași Nord și Sud, Oancea, Dispecer, Flora, Grădinari, Moara de Vânt, Ciurchi, Metalurgie, Aviației, Ciric, Țuțora, Zona Industrială.
- Sud: Palat, Centru, Baza 3, Bularga, Frigorifer, Bucium, Socola, Frumoasa, Clopotari, Poitiers-Siraj, Manta Roșie, Podu Roș, Dimitrie Cantemir, Țesătura, Nicolina 1 și 2, C.U.G. 1 și 2, Galata 1 și 2, Podu de Piatră, Zona Industrială Sud.
- Vest: Mircea cel Bătrân, Alexandru cel Bun, Țigarete, Gară, Dacia, Cicoare, Păcurari, Canta, Rediu, Păcureț, Moara de Foc, Arcu.

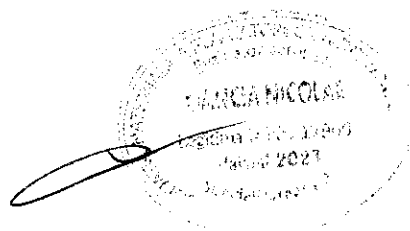
Cartierul Copou este un cartier în nordul municipiului Iași, aflat pe dealul cu același nume. Din punct de vedere istoric, zona s-a dezvoltat urbanistic începând din secolul al XVIII-lea, în Muntenimea Iașilor, cuprinzând trei părți: Muntenimea de Jos, Muntenimea de Mijloc și Muntenimea de Sus. Astăzi are ca ax principal Bulevardul Carol I (denumit neoficial de localnici și Bulevardul Copou). Cartierul este o parte istorică importantă a orașului, cu case vechi și spații verzi, reprezentând una dintre cele mai căutate zone rezidențiale din Iași. Datorită situației aici a mai multor universități și campusuri, zona este cunoscută ca fiind frecventată de mulți studenți.

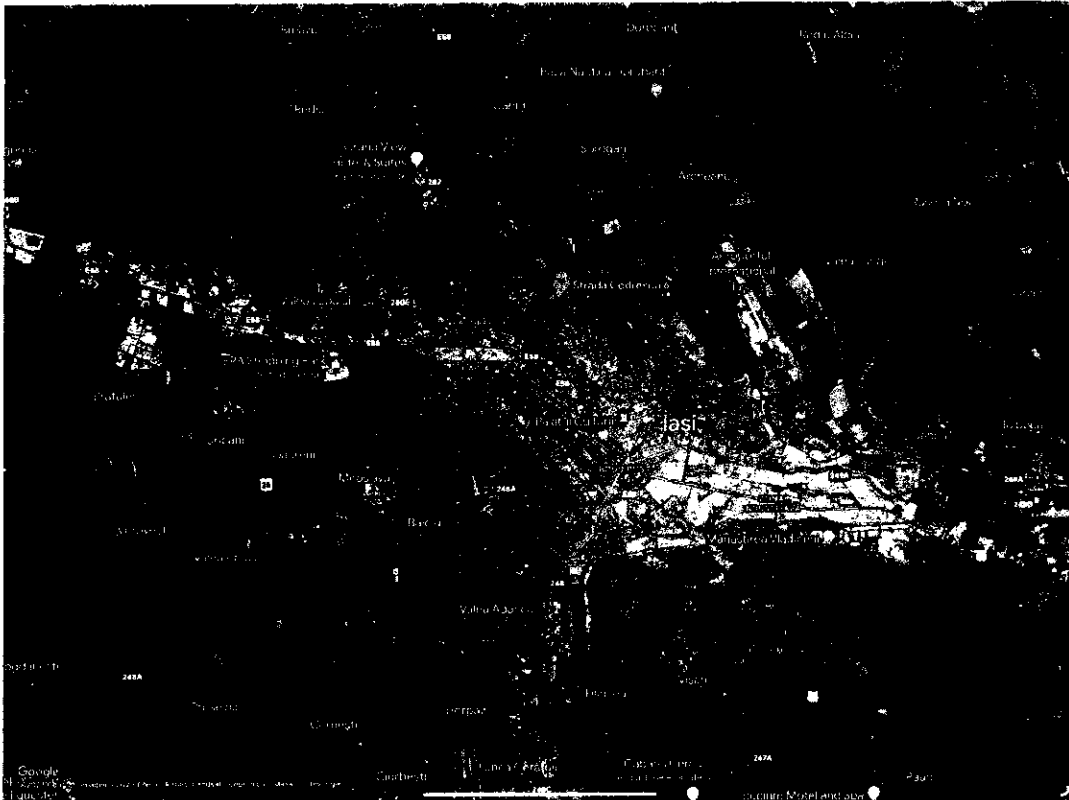
În Copou se găsesc:

- Universitatea "Alexandru Ioan Cuza"
- Universitatea Agronomică "Ion Ionescu de la Brad"
- Liceele Negruzzi, Eminescu, Ibrăileanu, Moisil, Sportiv și Asachi
- Campusurile studențești Titu Maiorescu, Codrescu, Târgușor-Copou și Agronomie
- Grădina Copou
- Parcul Expoziției
- Grădina Botanică
- Fostul comandament al Corpului X de armată, actualmente sediu de garnizoană
- Stadionul Emil Alexandrescu
- Case Memoriale: Vasile Pogor, George Topârceanu, Mihail Sadoveanu
- Biserica Sfinții 40 de Mucenici, unde a slujit povestitorul Ion Creangă
- Biserica Sfântul Nicolae-Copou, ctitorie a istoricului Nicolae Iorga
- Mănăstirea Podgoria Copou, aflată la nord de Grădina Botanică

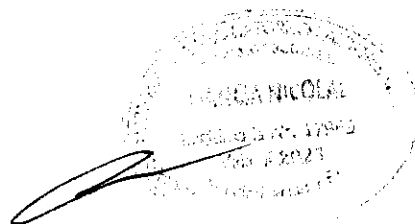
În apropierea proprietății de evaluat găsim: Clinica Acatrinei, Căminul de pensionari Sfânta Parascheva, clădirea de birouri Park Residence, Restaurant Spaniol, o benzinărie, Colegiul Național Garabet Ibrăileanu, câteva blocuri cu locuințe unifamiliale.

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
 Legitimatie ANEVAR: 17969  
 Tel: 077227628  
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com





Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimatie ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



## 2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează din diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna 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 supraofertă 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 prețuri 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 piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizare, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

### 2.4.1 Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței

- **Analiza pieței - contextul general al pieței imobiliare românești**

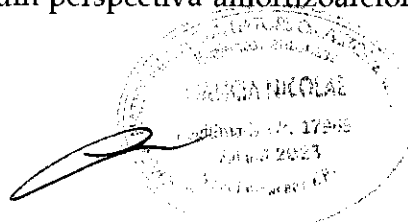
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital

Oancia E. Nicolae - Evaluator

Legitimatie ANEVAR: 17969

Tel: 077227628

E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)

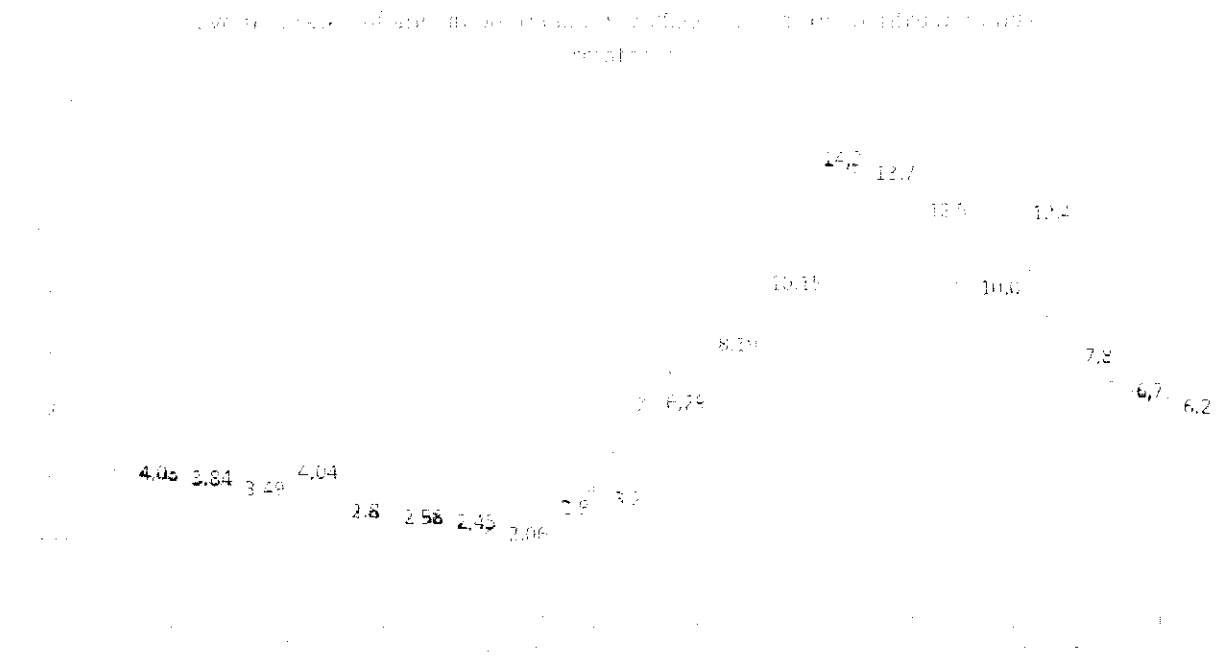


anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

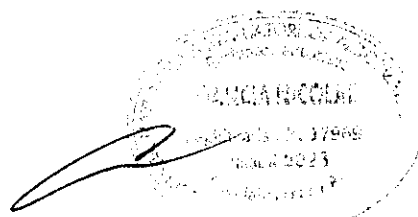
Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului pre-pandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.



Sursa: Banca Națională a României

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
 Legitimăție ANEVAR: 17969  
 Tel: 077227628  
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Evoluția deficitului bugetului public în România în perioada 2010-2022, pe secolele și în % din PIB  
Sursa: ANEVAR, 2023

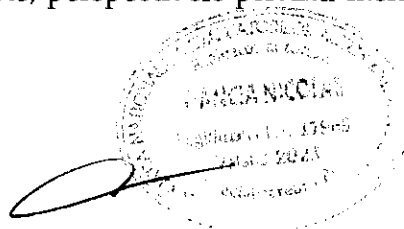
Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Astfel, se observă o creștere semnificativă a deficitului bugetar public în majoritatea economiilor europene, coroborată cu o creștere a apelului la îndatorare publică ce se reflectă în creșterea corespunzătoare a ratelor de dobândă pe piețele naționale și internaționale și a ratei inflației. Acest context afectează puternic percepția agenților privați asupra riscului, generat între altele de erodarea puterii de cumpărare, fenomen pe care analiștii macroeconomici îl previzionează ca fiind unul de durată, cu efecte semnificative pe un orizont mediu de timp.

În contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valurile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să determine o reducere a apetitului pentru investiții în domeniul imobiliar în anul 2023. Pe de altă parte, perspectivele privind menținerea unor

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimatie ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



niveluri ridicate ale ratei inflației pe termen scurt și mediu obligă agenții la identificarea de soluții pentru prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

### **Piața rezidențială**

Dificultățile de finanțare menționate mai sus se manifestă cu prioritate în sectorul rezidențial. Există deja semnale solide în piață referitoare la dificultăți semnificative pentru dezvoltatori în atragerea de resurse financiare prin creditare pentru finanțarea proiectelor imobiliare din sectorul rezidențial. Totodată, noile inițiative legislative menite să înăsprescă regimul de impozitare aplicat la achiziția de locuințe reprezintă un factor cu influență negativă asupra activității de investiții, dar și asupra volumului tranzacțiilor de pe piața rezidențială. Pe de altă parte, perspectiva unor rate ridicate de inflație pe termen mediu conduce agenții spre necesitatea identificării unor oportunități pentru prezervarea valorii lichidităților deținute, ceea ce poate reprezenta în următoarele luni motorul menținerii unui volum semnificativ al tranzacțiilor, în special pe segmentul pieței rezidențiale.

Având în vedere creșterea galopantă a prețului energiei, precum și strategia Uniunii Europene de a finanța proiectele verzi, având ca și componentă principală fie reducerea consumului de resurse, fie generearea de energie electrică din surse verzi, este de așteptat ca în sectorul rezidențial accentul să fie pus pe proiecte de modernizare axate pe reducerea consumului de resurse, în timp ce noile dezvoltări vor considera într-o măsură semnificativă aspectul reducerii amprentei asupra mediului. De asemenea, această situație va avea o influență semnificativă și în ceea ce privește orientarea preferințelor majorității consumatorilor, în sensul considerării mai atente a eficienței energetice și componentei verzi a imobilelor achiziționate.

Probleme persistente pe piața imobiliară rezidențială din România sunt reprezentate de disparitățile în plan regional în ceea ce privește cererea și oferta de bunuri imobiliare, de concentrarea regională a împrumuturilor ipotecare, precum și de gradul redus de incluziune și intermediere financiară în regiunile mai puțin dezvoltate ale țării. Aceste probleme urmează asimetria în dezvoltarea economică de la nivelul regiunilor. Un sfert din totalul tranzacțiilor imobiliare sunt în București. Încă aproximativ 28 la sută din tranzacții se concentrează în principalele centre regionale din țară, respectiv: Cluj, Brașov, Timiș, Constanța și Iași. Cel mai redus număr al tranzacțiilor se constată în județele Giurgiu, Teleorman, Covasna, Olt sau Sălaj (sub 0,6 la sută din numărul tranzacțiilor au loc în fiecare dintre aceste județe)

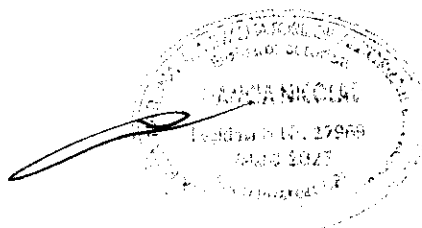
Ca linie generală, anticipăm pentru perioada următoare o reducere treptată a volumului tranzacțiilor pe piața rezidențială, corelată cu o creștere a perioadelor de marketabilitate. Pe măsura moderării volumului tranzacțiilor, poate fi așteptată și o ușoară creștere a marjelor de negociere, tendință care poate fi însoțită și de o creștere a volumului de tranzacții încheiate în condiții de constrângeri financiare semnificative. Pe termen scurt și mediu, sub ipoteza că piața națională nu va experimenta o înrăutățire bruscă și semnificativă determinată de factori politici, militari, sanitari și de altă natură, nu anticipăm corecții negative în nivelul prețurilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare rezidențiale. Oportunitățile pe acest segment de piață vor fi legate în bună măsură de investițiile orientate spre utilizarea judicioasă a resurselor și minimizarea amprentei asupra mediului.

Oancia E. Nicolae - Evaluator

Legitimaj ANEVAR: 17969

Tel: 077227628

E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)



În ceea ce privește celelalte segmente ale pieței imobiliare, apreciem că perspectiva pentru perioada viitoare rămâne rezervată. Înăsprirea condițiilor macroeconomice este de așteptat să se reflecte într-o moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare. Subsegmentele cu oportunități semnificative de creștere sunt cele care permit fructificarea unor oportunități de moment sau cele în strânsă conexiune cu proiectele de investiții publice în derulare sau cu axele prioritare din politica de finanțare a Uniunii Europene. Astfel, este de așteptat să fie încurajate cu deosebire investițiile în producția de energie electrică din surse regenerabile, piața pe acest segment de proprietăți specializate fiind una efervescentă în ultima perioadă. Din categoria proprietăților imobiliare specializate care sunt favorizate de contextul actual menționăm și pe cele de dezvoltare a facilităților necesare pentru exploatarea tehnologiilor verzi, ca spre exemplu crearea de noi stații de încărcare a mașinilor electrice, sector cu un dezechilibru semnificativ între cerere și ofertă. De asemenea, este de așteptat o orientare a resurselor financiare cu predilecție spre investiții productive, în special în domenii cu cererea semnificativ mai ridicată decât oferta, precum și în domenii orientate spre optimizarea proceselor de producție, ca spre exemplu, cele în creșterea gradului de automatizare și digitalizare a întreprinderilor. Evoluțiile prețurilor din perioada următoare depind de o serie de factori precum condițiile macroeconomice, înăsprirea generalizată a condițiilor de finanțare pe fondul creșterii ratelor de dobândă și majorarea incertitudinilor în noul context geopolitic. Aceștia sunt de natură să diminueze cererea potențială din partea populației și, implicit, să tempereze creșterea prețurilor imobiliare

### **Piața terenurilor**

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

### **Piața locală**

#### **• Delimitarea pieței specifice**

Analizând localizarea și caracteristicile activelor de evaluat observăm că piața pe care concurează este piața terenurilor intravilane construite situate în Municipiul Iași, iar ca subpiață avem terenurile intravilane situate în Cartierul Copou.



**• Analiza cererii**

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății imobiliare respective, adică: cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate imobiliară, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta îl oferă.

Analiza cererii, în cazul prezentei evaluări - ținând cont de informațiile puse la dispoziție și de cele disponibile la data evaluării, investighează mai ales: populația în aria pieței, rata de creștere sau descreștere în formarea locatarilor, compoziția și distribuția pe vârste, veniturile și salariile, tipologia locurilor de munca și rata șomajului, raportul între spații locuite de proprietari și chiriași, considerații financiare (nivelul economiilor, cerințele de creditare), modul de utilizare a terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică, factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății adică geografia/geologia, structura taxelor locale și a administrației, disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale (instituții culturale, facilități de educație și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

În cazul de față, având în vedere natura proprietății imobiliare evaluate: teren intravilan cu caracter divers atât de dezvoltare rezidențială, comercială - prestări servicii, clădire de birouri și utilitate publică - instituții, parc, cererea este medie cu tendința de creștere, datorită estimării înrăutățirii climatului social și economic în perioada imediat următoare. Cererea poate proveni atât din partea persoanelor fizice, persoanelor juridice cât și din partea instituțiilor publice.

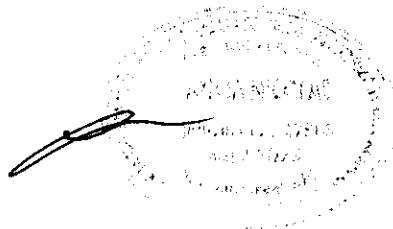
**• Analiza ofertei**

Oferta se referă la producția și disponibilitatea unei proprietăți imobiliare. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților imobiliare care intră în competiție cu proprietatea evaluată. Proprietățile competitive cuprind unitățile cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie - de asemenea, să aibă în vedere unitățile care vor fi demolate, adăugate sau înlăturate prin reconversie.

Analiza ofertei, în cazul prezentei evaluări - ținând cont de informațiile puse la dispoziție și de cele disponibile la data evaluării, consideră următorii factori cheie: cantitatea și calitatea concurenței disponibile, volumul construcțiilor noi, activele oferite curent (vechi și noi), gradul de ocupare de către proprietari și chiriași, cauzele și numărul de active vacante, disponibilitatea creditelor pentru construcții și a finanțării, impactul normativelor de construcții, zonării urbanistice și a altor reglementări.

În cazul de față, având în vedere natura proprietății imobiliare - teren intravilan cât și datorită localizării acestei într-o zonă veche a orașului - Creierul Copou, zonă care este construită de mult timp, oferta de terenuri asemănătoare este medie.

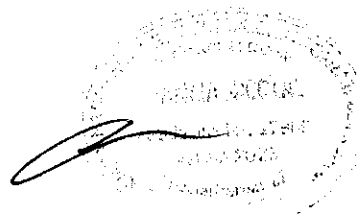
După consultarea siteurilor specializate în publicitate imobiliară am reușit identificarea unui număr de 33 de posibile comparabile, terenuri intravilane asemănătoare cu terenul de evaluat și situate în zona de Nord a Municipiului Iași.





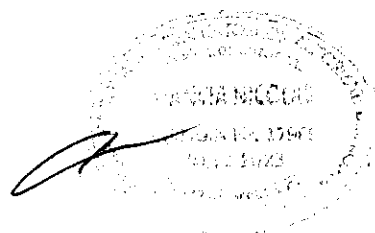
Anunțuri	Categori e	Suprafață mp.	Localizare	Ultimaj	Deschidere/ raport lațuri	Construc ți	Preț €	Preț unitar €/ mp.
teren-constructii-de-vanzare-X4KA0302E7 lista=3388919&listing=1&pagina=lista&lista=lista&lista=lista&moidviz=3888842545	tereni	500	Cluj Napoca	Agencie imobiliara	0,00	0	100000	2000
<a href="https://www.stena.ro/ro/oferta/copou-1000mp-bvd-carol-ID1ZB5.html">https://www.stena.ro/ro/oferta/copou-1000mp-bvd-carol-ID1ZB5.html</a>	tereni	1000	Cluj Napoca	Agencie imobiliara	0,00	0	100000	1000
<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X5Q11302J7">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X5Q11302J7</a> lista=3388919&listing=1&pagina=lista&moidviz=3888842545	tereni	1000	Cluj Napoca	Agencie imobiliara	0,00	0	100000	1000
<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/propietar-teren-460-mp-in-copou-iasi-planul-2-IDgAXwJ.html?">https://www.olx.ro/d/oferta/propietar-teren-460-mp-in-copou-iasi-planul-2-IDgAXwJ.html?</a>	tereni	460	Cluj Napoca	Agencie imobiliara	0,00	0	100000	2174
<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X3V41304Z7">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X3V41304Z7</a> lista=3388919&listing=1&pagina=lista&moidviz=3888842545	tereni	700	Cluj Napoca Cluj Napoca, Cluj Napoca, Cluj Napoca	Agencie imobiliara	0,00	0	100000	1429
<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X3V41305G7">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X3V41305G7</a> lista=3388919&listing=1&pagina=lista&moidviz=3888842545	tereni	700	Cluj Napoca	Agencie imobiliara	0,00	0	100000	1429
<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X3V41305A7">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X3V41305A7</a> lista=3388919&listing=1&pagina=lista&moidviz=3888842545	tereni	700	Cluj Napoca	Agencie imobiliara	0,00	0	100000	1429
<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X0BQ1304L7">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X0BQ1304L7</a> lista=3388919&listing=1&pagina=lista&moidviz=3888842545	tereni	1000	Cluj Napoca	Agencie imobiliara	0,00	0	100000	1000
<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X3V41305B7">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X3V41305B7</a> lista=3388919&listing=1&pagina=lista&moidviz=3888842545	tereni	1000	Cluj Napoca	Agencie imobiliara	0,00	0	100000	1000
<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X5AK1305U7">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ias/copou/teren-constructii-de-vanzare-X5AK1305U7</a> lista=3388919&listing=1&pagina=lista&moidviz=3888842545	tereni	1400	Cluj Napoca	Agencie imobiliara	0,00	0	100000	714

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
 Legitimatie ANEVAR: 17969  
 Tel: 077227628  
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Anunțuri	Categori	Suprafața mp.	Localizare	Utilități	Deschidere/ raport la teren	Construcții	Preț €	Preț unitar €/ mp
<a href="https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-X51103013?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545">https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-X51103013?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545</a>	Imobili	177	Comuna Băneasa, Județul Buzău	Apă caldă, curent electric, gaze	100%		10.000	56,5
<a href="https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-X4Q20303P7?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545">https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-X4Q20303P7?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545</a>	Imobili	870	Comuna Băneasa, Județul Buzău	Apă caldă, curent electric, gaze	100%		10.000	11,5
<a href="https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou">https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou</a>	Imobili	127	Comuna Băneasa, Județul Buzău	Apă caldă, curent electric, gaze	100%		9000	71,7
<a href="https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-XDM0000B7?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545">https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-XDM0000B7?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545</a>	Imobili	177	Comuna Băneasa, Județul Buzău	Apă caldă, curent electric, gaze	100%		10.000	56,5
<a href="https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou">https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou</a>	Imobili	127	Comuna Băneasa, Județul Buzău	Apă caldă, curent electric, gaze	100%		9000	71,7
<a href="https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-X35H131MP?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545">https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-X35H131MP?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545</a>	Imobili	127	Comuna Băneasa, Județul Buzău	Apă caldă, curent electric, gaze	100%		10.000	79
<a href="https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-X0BG13053?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;moidviz=3989842545">https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-X0BG13053?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;moidviz=3989842545</a>	Imobili	127	Comuna Băneasa, Județul Buzău	Apă caldă, curent electric, gaze	100%		10.000	79
<a href="https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-X3V41304L?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545">https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-X3V41304L?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545</a>	Imobili	127	Comuna Băneasa, Județul Buzău	Apă caldă, curent electric, gaze	100%		10.000	79
<a href="https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-X3V41306E?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545">https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-X3V41306E?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545</a>	Imobili	127	Comuna Băneasa, Județul Buzău	Apă caldă, curent electric, gaze	100%		10.000	79
<a href="https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-XAF81300H?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545">https://www.mobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/lași/copou/teren-construcții-de-vanzare-XAF81300H?lista=3388919&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;lista=lista&amp;lista=lista&amp;moidviz=3989842545</a>	Imobili	127	Comuna Băneasa, Județul Buzău	Apă caldă, curent electric, gaze	100%		10.000	79

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
 Legitimatie ANEVAR: 17969  
 Tel: 077227628  
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/iasi/copou/teren-construcii-de-vanzare-X0BQ13054?ksta=3388919&listing=1&pagina=ksta&sta=ksta&sta=lista&modviz=3989842545>

4.1.33 117 Copou 2011 A. Cuza 1000 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup>

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/iasi/copou/teren-construcii-de-vanzare-X0BQ13043?ksta=3388919&listing=1&pagina=ksta&sta=ksta&sta=lista&modviz=3989842545>

4.1.34 117 Copou 2011 A. Cuza 1000 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup>

Se observă că valoarea unitară a terenurilor situate în cartierul Copou variază între 40 €/mp. și 1.000 €/mp., cele mai scumpe fiind cele situate în proximitatea Grădinei Botanice. În zona mediană a cartierului, mai precis în apropierea Universității A.I.Cuza și Grădina Copou prețurile unitare variază între 350 €/mp. și 500 €/mp.

#### • Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească. Având în vedere analizele prezentate anterior, privind cererea solvabilă și oferta competitivă, se poate considera că în prezent piața imobiliară specifică se află într-un dezechilibru în favoarea ofertei.

## CAPITOLUL 3

### Analiza datelor și concluziile

#### 3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări ne ajută să identificăm cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea. Prin urmare, cea mai bună utilizare este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară. Cea mai buna utilizare este definită astfel:

*Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.*

Conform acestei definiții, CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

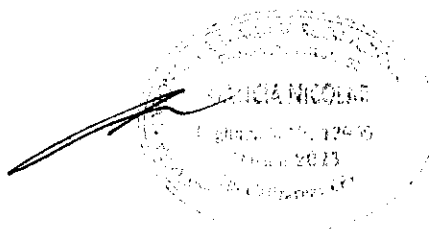
- **Permisă legal:** utilizările care sunt permisibile de legislația existentă, în conformitate cu reglementările privind urbanismul, restricțiile de construire, normativele din domeniul construcțiilor, restricțiile privind construcțiile de patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului fizic.
- **Posibilă fizic:** utilizările unui anumit activ sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafața, structura geologica a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, precum și de riscul unor dezastre naturale. Se vor considera disponibilitatea și capacitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc)
- **Fezabilă financiar:** utilizările care au îndeplinit criteriile de permisă legal și posibilă fizic sunt analizate în continuare pentru a determina dacă acestea ar genera un venit care să acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovării/modificării (proprietate construită)
- **Maximum productivă** - dintre utilizările considerate și demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru cea utilizare

Sucesiunea de aplicare a testelor pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale este în ordinea de mai sus, posibilitatea fizică și permisibilitatea legală a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății de evaluat.

##### a) CMBU a terenului liber sau considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face când ea nu mai adăugă valoare terenului. În această etapă a analizei trebuie să identificăm un număr de utilizări posibile ale terenului liber și să decidem dacă acestea sunt rezonabile și probabile. Selectarea utilizărilor rezonabile și probabile se face în baza:

- Caracteristicilor terenului evaluat.
- Utilizărilor admise prin PUZ, fără a ignora și alte utilizări, în condițiile în care o modificare a PUZ - lui este probabilă.



- Analiza tendințelor pe piața locală (în zona de influență și în alte zone de dezvoltare asemănătoare).
- Discuții cu autoritățile locale, dezvoltatorii și proprietarii de imobile din zona de influență.

În cazul de față, evaluatorul estimează că utilizările posibile sunt:

- Locuințe cu partiu obișnuit,
- Locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale
- Clădire de birouri pentru diverse prestări servicii sau instituție publică
- Restaurante
- Comerț cu amănuntul
- Servicii sociale, colective și personale

Efectul caracteristicilor asupra dezvoltării terenului analizat este prezentat în tabelul de mai jos (dezvoltările analizate fiind cele de mai sus pornind de la destinația conform P.U.Z.).

Caracteristicile terenului	Locuințe cu partiu obișnuit	Locuințe cu partiu special	Clădire de birouri	Restaurante	Comerț cu amănuntul	Servicii sociale, colective și personale
<b>Regim economic și tehnic</b>	pozitiv	Pozitiv	Neutru	Neutru	Negativ	Neutru
<b>Utilizarea terenurilor în zonă</b>	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv
<b>Mărime și configurație</b>	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Neutru	Neutru	Neutru
<b>Topografie</b>	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv
<b>Utilități</b>	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv
<b>Acces</b>	Pozitiv	Pozitiv	Neutru	Neutru	Negativ	Neutru
<b>Mediu</b>	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv

Caracteristicile proprietății au un efect pozitiv pregnant pentru o dezvoltare rezidențială (cu partiu obișnuit sau special). De asemenea, caracteristicile influențează pozitiv dezvoltări în direcțiile clădire de birouri, restaurant, servicii sociale și pe ultimul loc comerț cu amănuntul.

Tendențele de pe piața locală (zona de influență și alte zone de dezvoltare) indică o probabilitate mai mare pentru dezvoltările rezidențială și clădire birouri. În zonă există cel puțin un restaurant (la câteva zeci de metri distanță) și în imediata apropiere un Centru pentru pensionari. Ca urmare este puțin probabilă dezvoltarea unor astfel de amenajări. De asemenea o dezvoltare comercială este puțin probabilă într-o zonă cu densitatea mică a locuitorilor, cu un trafic pietonal redus și a unui acces dificil datorat drumului cu doar două fire.

În urma acestei analize calitative putem estima că utilizările rezonabile și probabile sunt cele rezidențiale (cu partiu obișnuit sau special) și clădirea de birouri.

Cele trei posibile utilizări stabilite mai sus sunt permise legal prin PUZ.

Proprietatea imobiliară este fizic adecvată pentru cele 3 utilizări.

În continuare vom analiza performanțele financiare ale celor trei utilizări și vom estima care dintre ele este maxim productivă (adică care dintre utilizări duce la un preț maxim pentru teren).

Conform regimului tehnic POT max = 35%, CUT max = 1, regimul de înălțime maxim admis este de P+3 (12 m).

Indicator	Locuință S+P+2E	Locuință S+P+2E cu parter birouri	Clădire de birouri P+3E
Arie teren mp.	1.118	1.118	1.118
Arie construită desfășurată mp.	1.118	1.118	1.118
Arie construită la sol mp.	279,5	279,5	279,5
<b>Total costuri de dezvoltare, din care</b>	<b>1.005.610</b>	<b>1.047.757</b>	<b>1.102.615</b>
Cost unitar construire €/mp.	780	813	844
Cost total construire €	872040	908934	943592
Costuri amenajare teren liber rămas €/mp.	10	10	15
Costuri amenajare €	8385	8385	12.577,5
Costuri indirecte % - avize, autorizații, etc.	2%	2%	3%
Costuri indirecte €	17.441	18.179	28.308
Marjă de profit raportată la costul construcției și amenajărilor %	12%	12%	12%
Profit dezvoltator €	107.744	112.260	118.137
<b>Valoare proprietate construită €</b>	<b>1.242.098</b>	<b>1.315.327</b>	<b>1534300</b>
Valoare reziduală teren €	236.488	267.570	431685
Valoare reziduală teren €/mp.	212	239	386
CMBU	NU	NU	DA



Explicații la tabelul de mai sus:

- Suprafețele construite desfășurate a construcțiilor ce se pot ridica pe teren se estimează funcție de coeficienții permisi de urbanism.
- Costul unitar de construire și costul total de construire au fost obținute din catalogul *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale și Clădiri comerciale*, autor Corneliu Șchiopu, Editura Iroval București, ediția 2012, indicii de actualizare 2022-2023 (vezi fișele de calcul anexate).
- Costurile cu amenajările, costurile indirecte și profitul dezvoltatorului au fost obținute din piață și din baza de date a evaluatorului.
- Valoarea proprietății construite a fost estimată prin abordarea prin venit, în care chiriile nete de piață, gradul de neocupare și rata de capitalizare au fost obținute din studiile de piață valabile pentru semestrul 2 2022, studii publicate de societatea Darian DS în revista *Valoarea - oriunde este ea*, nr.36 -37. Studiile prevăd informații de piață corelate cu evaluarea proprietăților imobiliare, informații privind spațiile de birouri, centrele comerciale și spațiile industriale (tabelele cu calculul valorii proprietății construite sunt anexate - suprafețele utile ale construcțiilor au fost estimate prin raportarea suprafețelor construite desfășurate aferente la coeficientul 1,4 conform GEV 500. Pentru proprietățile tip locuință și locuință cu spațiu comercial la parter, valorile de piață au fost de 1.111 €/mp. pentru locuințe și 1.300 €/mp. pentru spații comerciale la parter clădire - vezi anexa).

### 3.2 Abordarea prin piață a terenului

Abordarea prin piață sau prin comparația directă este procesul în care valoarea de piață estimată se obține prin analiza pieței în urma căreia proprietăți similare identificate sunt comparate cu proprietatea supusă evaluării. O premisă majoră a metodelor de abordare prin piață este aceea că, valoarea de piață a proprietății imobiliare este legată direct de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

Analiza comparativă, folosită în cadrul abordării, se concentrează pe similitudinile și diferențele dintre proprietățile și tranzacțiile sau ofertele care afectează valoarea. Acestea pot include diferențele în drepturile de proprietate evaluate, condițiile pieței la momentul vânzării, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice și, dacă proprietățile produc venituri, caracteristicile economice. Elementele de comparație sunt testate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Abordarea prin piață este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață.

Etapetele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

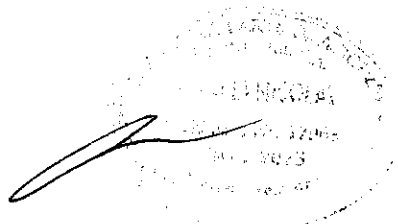
1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective.

Oancia E. Nicolae - Evaluator

Legitimație ANEVAR: 17969

Tel: 077227628

E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)

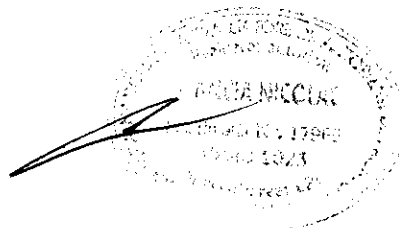


3. Alegerea unor criterii comparative relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
4. Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a proprietăților comparabile sau dacă nu este posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Au fost alese drept comparabile 3 terenuri relativ asemănătoare cu terenul de evaluat. Unitatea de măsură a fost aleasă €/mp.

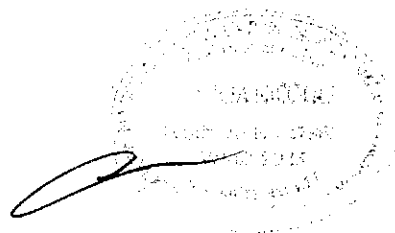
Grila de piață împreună cu descrierea comparabilelor alese se prezintă astfel:

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Strada Codreanu Teodor, nr.6, Iași, jud.Iași	Zona Universitatea A.I.I.Cuza, Iași	Strada Codrescu Teodor, lângă Hotel Gaudemus, Iași	Vis-a-vis de Universitatea A.I.I.Cuza, Copou, Iași
Pret €		260.000	605.440	655.000
Arie mp.	1.118	530	1.406	1.639
Pret unitar €/mp.		490,6	430,0	399,6
<b>TIP COMPARABILA</b>				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala		-49,1	-43,0	-40,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		441,5	387,0	359,7
Justificare ajustare	<i>Toate comparabilele sunt oferte deci vor fi ajustate negativ cu 10% (10% reprezintă marja de negociere recunoscută de piață).</i>			
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		441,5	387,0	359,7
Justificare ajustare	<i>Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline deci nu sunt necesare ajustări</i>			
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>				
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		441,5	387,0	359,7
Justificare ajustare	<i>Toate comparabilele se vând cu cash deci nu sunt necesare ajustări</i>			
<b>CONDITII DE VANZARE</b>				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		441,5	387,0	359,7
Justificare ajustare	<i>Toate comparabilele au condiții normale de vânzare deci nu sunt necesare ajustări.</i>			
<b>CONDITII DE PIATA</b>				
Conditii de piata ( timpul )	Martie 2023	Martie 2023	Octombrie 2022	Martie 2023
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		441,5	387,0	359,7
Justificare ajustare	<i>Toate comparabilele sunt de dată recentă deci nu sunt necesare ajustări.</i>			
Arie mp.	1118	530	1.406	1.639
Ajustare unitara procentuala		-10,0%	2,0%	3,0%
Ajustare totala		-44,2	7,7	10,8
Pret de vanzare ajustat €/mp.		397,4	394,7	370,5
Justificare ajustare	<i>Comparabila 1 are aria mai mică decât aria terenului de evaluat, deci se ajustează negativ cu 10%, iar comparabilele 2 și 3, care au aria mai mare decât aria terenului de evaluat, se ajustează pozitiv cu 2%, respectiv 3% (valorile ajustărilor au fost obținute din perechea de date formată de comparabilele 1 și 2, care diferă între ele doar prin suprafață). Ajustările au fost făcute pentru a ilustra faptul că se pot obține prețuri unitare mai mari pentru suprafețe mai mici.</i>			



Localizare	Strada Codreanu Teodor, nr.6, Iași, jud.Iași	Zona Universitatea A.I.I.Cuza, Iași	Strada Codrescu Teodor, lângă Hotel Gaudeamus, Iași	Vis-a-vis de Universitatea A.I.I.Cuza, Copou, Iași
		similar	similar	similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		397,4	394,7	370,5
Justificare ajustare	<i>Toate comparabilele sunt situate relativ aproape de terenul de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.</i>			
Topografie	plana	similar	similar	similar
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		397,4	394,7	370,5
Justificare ajustare	<i>Toate comparabilele au topografia plană deci nu sunt necesare ajustări.</i>			
Raport laturi	deschidere 40 ml./raport laturi 1,4	două fronturi	două fronturi	trei fronturi
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		397,4	394,7	370,5
Justificare ajustare	<i>Toate comparabilele au raportul laturilor subunitar, spre deosebire de terenul de evaluat a cărui raport al laturilor este supraunitar. În mod normal, toate comparabilele ar trebui ajustate pozitiv (un raport al laturilor supraunitar este favorabil construcțiilor comerciale). Totuși, estimăm că această deficiență a comparabilelor este compensată de faptul că toate au deschidere la mai multe străzi, deci nu vor fi ajustate.</i>			
Forma	regulată	regulată	regulată	neregulată
Ajustare totala		0,0	0,0	25,9
Pret de vanzare ajustat €/mp.		397,4	394,7	396,4
Justificare ajustare	<i>Nu sunt necesare ajustări.</i>			
Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaze)	En.el./gaz/apa/canalizare	En.el./apa/gaz/canalizare - similar	En.el./apa/gaz/canalizare - similar	En.el./apa/gaz/canalizare - similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		397,4	394,7	396,4
Justificare ajustare	<i>Nu sunt necesare ajustări.</i>			
Acces proprietate	drum asfaltat	drum asfaltat - similar	drum asfaltat - similar	drum asfaltat - similar
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		397,4	394,7	396,4
Justificare ajustare	<i>Toate comparabilele au acces pe un drum asfaltat deci nu sunt necesare ajustări</i>			
Alte caracteristici	nu	nu - similar	nu - similar	nu - similar
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		397,4	394,7	396,4
Justificare ajustare	<i>Nu sunt necesare ajustări.</i>			
Risc de afectare naturala	nu	nu - similar	nu - similar	nu - similar
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		397,4	394,7	396,4
Justificare ajustare	<i>Nu sunt necesare ajustări.</i>			
Utilizare ( zonare) - cea mai buna utilizare	mixtă	mixtă - similar	mixtă -similar	mixtă -similar
Ajustare unitara procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		397,4	394,7	396,4
Justificare ajustare	<i>Nu sunt necesare ajustări.</i>			
Număr total de ajustări		1	1	2
Ajustare totală netă		-44,2	7,7	36,7
Ajustare totala neta (%)		-10,0%	2,0%	10,2%
Ajustare totala bruta		44,2	7,7	36,7
Ajustare totala bruta (%)		10,0%	2,0%	10,2%
Opinie	395,0 euro /mp.		4.9485	
	441.610 euro		30.Mar.23	
	2.185.307 lei			

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
 Legitimatie ANEVAR: 17969  
 Tel: 077227628  
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Comparabila cu cele mai puține ajustări și cea mai mică ajustare absolută este comparabila 2. Deoarece comparabila 2 are performanțe mai apropiate de performanțele proprietății de evaluat, estimăm că indicația asupra valorii de piață a terenului intravilan obținută prin abordarea prin piață este:

**Vt = 395 €/mp.**

**Vt = 441.610 €**

**Vt = 2.185.307 lei**

### 3.6 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor

Reconcilierea rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății. Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care conduc la fiecare indicație a valorii. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile cu care un evaluator își formulează o opinie finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Deoarece nu am folosit decât abordarea prin piață și având în vedere considerațiile de mai sus estimăm că indicația asupra valorii de piață a proprietății imobiliare Teren intravilan este:

**Vt = 395 €/mp.**

**Vt = 441.610 €**

**Vt = 2.185.307 lei**

### 3.7 Estimarea redevenței minime anuale

Conform Legii nr.50/29.07.1991 republicată și modificată, la **Capitolul II - Concesionarea terenurilor pentru construcții, Art.13** se spune:

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

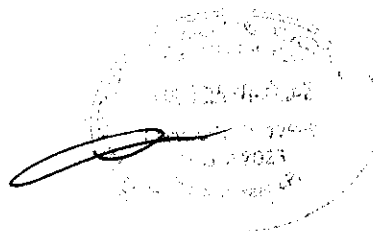
(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.

La Art 17 din aceeași lege se spune:

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 infrastructura aferente.

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimație ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

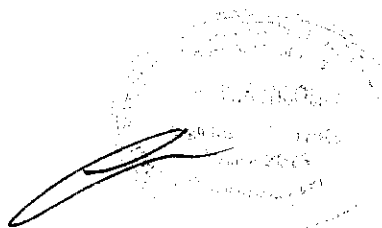


Conform celor expuse mai sus pentru valoarea redevenței minime anuale se obține prin raportarea valorii de piață a terenului la 25 de ani, adică:

$$V_{rma} = 441.610 \text{ €} / 25 = 17.664,4 \text{ €/an}$$

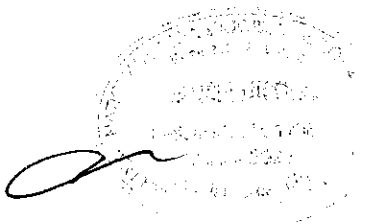
Estimăm că indicația asupra redevenței minime anuale a proprietății imobiliare teren intravilan este:

$$V_{rma} = 17.664,4 \text{ €/an}$$



# ANEXE

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimatie ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



COMPARABILE TEREN

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/iasi/copou/teren-constructii-de-vanzare-X3V41306U?lista=3386919&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3989842545>



Teren intravilan, de vanzare, Zona Copou

260.000 €

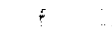


NUME COMPLET

NUMER DE TELEFON

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Vezi hartă

Teren intravilan, de vanzare, Zona Copou

Salveaza



DESCOPERĂ OFERTA

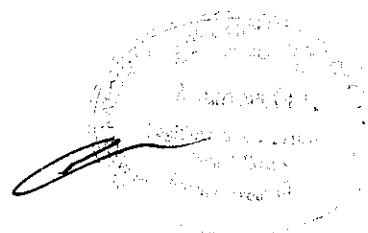
Notițe

UTILITATI

ALTE DETALII ZONA

DESTINAȚIE

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimatie ANEVAR: 17969  
Tel: 077227628  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)





Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/iasi/copou/teren-constructii-de-vanzare-XV0503MK9>

Teren exceptional: 1639 mp. Copou langa Universitatea Ioan Cuza propri...

655.600 €

### Descriere

Teren exceptional: 1639 mp. Copou langa Universitatea Ioan Cuza propri...

### Descriere

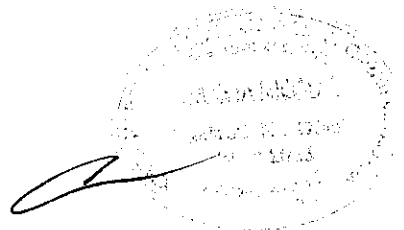
### Specificatii

O

Lt

Tel: 077227628

E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)



Calculul proprietății construite - locuință cu partiu obișnuit și locuință cu partiu special (spațiu comercial la parter).

**b. Proprietăți de tip comercial**

**Valori de piață (€/ mp) – Municipii/orașe**

Spațiu comercial parte dintr-o clădire

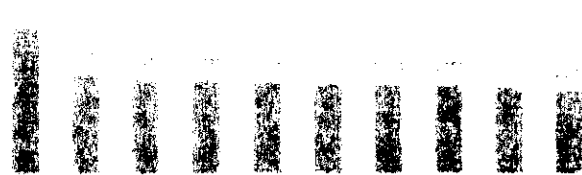
1	00	1 373
---	----	-------

**Valori de piață (€/ mp) – Municipii/ orașe**

Apartament în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

Rank	Municipality/City	Value (€/mp)
1	Cluj Napoca	2 335
2	Bucuresti	1 594
3	Brasov	1 443
4	Constanta	1 430
5	Oradea	1 416
6	Timisoara	1 367
7	Sibiu	1 364
8	Iasi	1 350
9	Sibiu	1 327
10	Iasi	1 275

Valoare de piață/ mp - Apartament în bloc



**Casă cu teren – Top valoare de piață/ mp**

Apartament în bloc – top 10 valoare de piață/ mp

Rank	Municipality/City	Value (€/mp)
1	Timisoara	1 426
2	Brasov	1 300
3	Constanta	1 290
4	Oradea	1 161
5	Oradea	1 160
6	Iasi	1 141
7	Iasi	1 111
8	Cluj Napoca	852

Handwritten signature and official stamp.

Referința anexa 1	1	Descriere	Casa		
Județ	Iasi	Adresa	Srrede Codrescu Teodor, nr 6, Municipiul Iasi, județul Iasi, cod postal 700481		
Localitate	Iasi	Cod postal	700471	Numere inventar	nu este cazul
Tip	Clădire de locuit	An construire	2023	Suprafata construita	279,5
Subtip clădire	Locuintă	An moderniza (0)		Suprafata desfasurata	1116
Categorie		Detalii modernizati			Suprafata util s Regim inaltime S+P+2E
Funcțiuni principale	locuintă				

Denumire	Suprafata mp.	Simbol	pret carie	Indice		cost curent (L EI)	Coef. Corectie manoperă	Coef. Corectie distanță de	Cost curent (lei)
				2022 - 2023	2022 - 2023				
Infrastructura cu subsol	279,5	FSUBTOT	4.795,4	1.3435		2.412,1	1,017	1,003	687.705,65
Structura parter cu scară	279,5	82POROT24PS	860,9	2,0213		1.335,9	1,017	1,003	380.864,28
Structura etaj 1 cu scară	279,5	82POROT24ES	860,9	2,0213		1.335,9	1,017	1,003	380.864,28
Structura etaj 2 fără scară	279,5	82POROT24EFS	636,5	2,1109		1.341,5	1,017	1,003	382.460,79
Finisaj etanșat	1116	FOBFS	918,1	2,1045		1.932,1	1,017	1,003	2.203.448,99
Instalații electrice	1116	ELINGR	82,4	3,7307		307,4	1,017	1,003	350.573,23
Instalații de încălzire	1116	INCCONVCL	113,1	1,9389		219,1	1,017	1,003	249.823,62
Scara	2	SCAMO2	3.563,5	1,9179		6.834,4	1,017	1,003	13.942,95
Chuveta inor-balaine amestec	1	CHFOBO	1.705,5	3,3121		5.648,8	1,017	1,003	5.762,05
Lavezi + WC	3	LAWCS	1.424,6	2,6207		3.733,4	1,017	1,003	11.424,93
Învelitoare tablă Lindab	335	INVTL	340,4	2,2448		784,1	1,017	1,003	281.116,25
F. placă termosi stem	560	FTERMOS	165,2	2,2049		364,2	1,017	1,003	208.869,71
<b>COST TOTAL CIB (LEI) cu TVA</b>									<b>5.138.056,85</b>
<b>COST TOTAL CIB (LEI) fără TVA</b>									<b>4.316.814</b>
<b>CIB UNITAR LEI fara TVA</b>									<b>3.860,48</b>
<b>CIB euro fara TVA</b>									<b>872.186</b>
<b>CIB euro/mp fara TVA</b>									<b>780</b>

Se determina deprecierea normala conform Tabelului nr. 17 - Subgrupa 1.A. CONSTRUCTII SI SOCIAL CULTURALE - in functie de structura constructiva, starea tehnica si varsta efectiva a cladirii.

Anul constructie	2023
Data evaluarii	30.03.2023
Starea tehnica	satisfacatoare = situatie in care s-au efectuat cel mult unelă lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.
Starea tehnica	buna = situatie in care s-au efectuat la timp și in bune conditii lucrările de întreținere și de reparații curente, dar nu s-au efectuat reparații capitale.
Starea tehnica	foarte buna = situatie in care s-au efectuat la timp și in bune conditii lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale
Vechime constructie	0 ani

unde:		D1 =	0%
		D2 =	0%
		V1 =	8 ani
		V2 =	8 ani

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	780
Suprafata construita (Scd)	mp	1.116,00
CIB total	EURO	872.186
Depreciere fizica totala	%	0,00%
Depreciere functionala	%	0,00%
Depreciere economica	%	0,00%
Total depreciere %	%	0,00%
Total depreciere %	EURO	0
COST INLCUCIRE NET (CIN) Nerez.+Rez.	EURO	872.186
COST INLCUCIRE NET (CIN) Nerez.+Rez.	LEI	4.316.014

Intocmit,  
Dancă Nicolae - evaluator autorizat EPI - membru titular ANEVAR

Referința anexei 1	2	Descriere	Casă cu spațiu comercial la parter
Județ	Iasi	Adresa	Strada Codrassu Teodor nr.6, Municipiul Iasi, Judelul Iasi, cod postal 700481
Localitate	Iasi	Cod postal	700481
		Numere inventar	nu este cazul
Tip	Mixta	An construire	2023
Subtip cladire	Locuintă și comercial	Suprafata construita	279,5
Categorie		Suprafata desfasurata	1118
Functiuni principale			Suprafete utile Regim inelime S+P+2E

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CASA CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER

Denumire	Suprafata mp.	Simbol	pret sarta	indice 2022 - 2023	seesurent (LEI) 2022 - 2023	CURS VALUTAR		Costsurent (lei)
						ani	ani	
Infrastructura cu subzol	279,5	F SUBTDT	1.795,4	1.3435	2.412,1	1,017	1,003	687.705,65
Structura parter cu scara	279,5	8ZPOROT24PS	660,9	2.0213	1.335,9	1,017	1,003	380.864,26
Structura etaj 1 cu scara	279,5	8ZPOROT24ES	660,9	2.0213	1.335,9	1,017	1,003	380.864,26
Structura etaj 2 fără scara	279,5	8ZPDRDT24EFS	636,5	2.1109	1.341,5	1,017	1,003	382.460,79
Finisaj obisnuit	838,5	FOBFS	918,1	2.1045	1.932,1	1,017	1,003	1.652.585,24
Instalatii electrice	838,5	ELINGR	82,4	3.7307	307,4	1,017	1,003	262.931,42
Instalatii de incalzire	838,5	INCCONVCL	113,1	1.9369	219,1	1,017	1,003	187.387,71
Finisaj obisnuit	279,5	FINSPPD	1.577,1	1.6171	2.590,3	1,017	1,003	727.106,48
Instalatii electrice	279,5	ELSPBD	250,7	1.7539	438,7	1,017	1,003	125.361,12
Instalatii de incalzire	279,5	IVSPBD	125,7	1.7538	220,5	1,017	1,003	62.851,99
Scara	2	SCAM0Z	3.563,5	1.9179	6.834,4	1,017	1,003	13.842,95
Chisovală inox+balena amestec	1		1.795,5	3.3121	5.648,8	1,017	1,003	5.762,95
Lavorar + WC	3	LAWCS	1.424,6	2.6207	3.733,4	1,017	1,003	11.424,93
Involtura tablă lăndab	335	INVTL	340,4	2.2448	754,1	1,017	1,003	261.116,25
Fatață termoizolant	560	FTERMOS	165,2	2.2049	364,2	1,017	1,003	208.069,71
<b>COST TOTAL CIB (LEI) cu TVA</b>								<b>5.330.417,81</b>
<b>COST TOTAL CIB (LEI) fără TVA</b>								<b>4.496.148</b>
<b>CIB UNITAR LEI fara TVA</b>								<b>4.021,80</b>
<b>CIB euro fara TVA</b>								<b>906,588</b>
<b>CIB euro/mp fara TVA</b>								<b>813</b>

Se determina deprecierea normala conform Tabelului nr. 17 - Subgrupa 16. CONSTRUCTII DE LOCUINTE SI SOCIAL CULTURALE - in functie de structura se constructiva, starea tehnica si varsta efectiva a cladirii.

Anul constructie	2023
Data evaluarii	30.03.2023
Starea tehnica	satisfacatoare = situatie in care s-au efectuat sau multume lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrurile de reparatii curente si capitale.
Starea tehnica	buna = situatie in care s-au efectuat la timp si in buna conditie lucrurile de intretinere si de reparatii curente, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.
Starea tehnica	foarte buna = situatie in care s-au efectuat la timp si in buna conditie lucrurile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale
Vechime constructia	0 ani

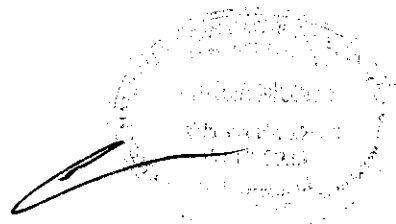
$$\text{Deprecierea normala} = \frac{D1 + D2 - D1}{V2 - V1} \cdot (V2 - V1) \cdot 8,00\%$$

unde		
V2 =	8 ani	
D1 =	0 %	
D2 =	0 %	
V1 =	8 ani	
V2 =	5 ani	

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	813
Suprafata construita (Scd)	mp	1.118,00
CIB total	EURO	906.588
Depreciere fizica totala	%	0,00%
Depreciere functionala	%	0,00%
Depreciere economica	%	0,00%
Total depreciere %	%	8,00%
Total depreciere %	EURO	0
COST INLOCUIRE NET (CIN) Nerex.+Rez.	EURO	906.588
COST INLOCUIRE NET (CIN) Nerex.+Rez.	LEI	4.496.148

Inlocuim,

Danciu Nicolae - evaluator autorizat EPI - membru titular ANEVAR



Referința anexa 1	1	Descriere	Clădire de birouri		
Județ	Iasi	Adresa	Strada Codrescu Teodor, nr 6, Municipiul Iasi, Judetul Iasi, cod postal 700481		
Localitate	Iasi	Cod postal	700481	Număr inuentar	nu este cazul
Tip	Comercială	An construire	2023	Suprafata construita	279,5
Subtip cladire	Clădire de birouri	An modernizare		Suprafata desfasurata	1118
Categorie		Detalii modernizari			
Funcțiuni principale	sediu de firma				
				Suprafata utila	
				Regim inaltime	P+3E

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CLĂDIRI DE BIROURI

Denumire	Suprafată mp.	Simbol	pret carte	indice 2022 - 2023	cost curent (LEI) 2022 - 2023	Coef. Corecție manoperă	Coef. Corecție distanță de	CURS VALUTAR	4,9485
								Iasi	
Infrastructura	279,5	8INFSPBD	1.198,6	2.1898	2.624,7	1,017	1,003		748.311,51
Structura parter cu scări	838,5	8SSTSPBD	777,1	1,8703	1.453,4	1,017	1,003		1.243.120,23
Firăzai interior	838,5	FINSPPBD	1.577,1	1,6171	2.550,3	1,017	1,003		2.191.328,44
Instalații electrice	838,5	ELSPBD	250,7	1,7539	639,7	1,017	1,003		376.083,36
Instalații sanitare	838,5	SASPPBD	63,6	1,6449	104,6	1,017	1,003		89.478,09
Terasă necirculabilă	279,5	IVSPBD	125,7	1,7538	220,5	1,017	1,003		62.851,99
Faldă lemnoasă	780	FALUCOB	448,8	2,3946	1.077,1	1,017	1,003		858.976,51
<b>COST TOTAL CIB (LEI) cu TVA</b>									<b>5.558.151,13</b>
<b>COST TOTAL CIB (LEI) fără TVA</b>									<b>4.670.715</b>
<b>CIB UNITAR LEI fără TVA</b>									<b>4.177,74</b>
<b>CIB euro fără TVA</b>									<b>943.865</b>
<b>CIB euro/mp fără TVA</b>									<b>844</b>

Se determina deprecierile normale conform Tabelului nr. 18 - Subgrupa 1.B. CLĂDIRI ADMINISTRATIVE - in functie de structura constructiva, starea tehnica si varsta afectiva a cladirii.

Anul construcție	2023
Data evaluării	30.03.2023
Starea tehnica	satisfacătoare = aflate in stare s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrările de reparatii curente si capitale.
Starea tehnica	buna = aflate in stare s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrările de intretinere si de reparatii curente, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.
Starea tehnica	foarte buna = aflate in stare s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrările de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale
Vechimea construcției	8 ani

Deprecierea normală	D <sub>fn</sub> =	01+	$\frac{D2 - D1}{V2 - V1} \cdot (Vaf - V1) : 8,00\%$
unde	Vaf =	8 ani	
	D1 =	8%	
	D2 =	8%	
	V1 =	8 ani	
	V2 =	5 ani	

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	844
Suprafata construita (Scd)	mp	1.118,00
CIB total	EURO	943.865
Depreciere fizica totala	%	8,00%
Depreciere functionala	%	0,00%
Depreciere economica	%	0,00%
Total depreciere %	%	0,00%
Total depreciere %	EURO	0
COST INLOCUIRE NET (CIN) Herez.+Rez.	EURO	943.865
COST INLOCUIRE NET (CIN) Herez.+Rez.	LEI	4.676.715

Infacim,

Oancia Nicolae - evaluator autorizat EPI - membru titular ANEVAR

Utilizare	Suprafata	Chirie/ mp	Chirie lunara	Venit potential brut	Grad de neocupare	Venit brut efectiv	Cost marketing, management	Cheltuieli totale	Venit net	Rata de capitalizare	Valoarea de piata inainte de AI
	mp	eur/mp	eur	eur	%	eur	%	eur	eur	%	eur
Spatiu comercial	798,50	15,00	11.977,5	143.730,0	5,0%	136.543,5	2,0%	(2.730,9)	133.812,6	7,5%	1.784.168,4
<b>TOTAL</b>			<b>11.977,5</b>	<b>143.730,0</b>				<b>(2.730,9)</b>	<b>133.812,6</b>		<b>1.784.168,4</b>
<b>Valoarea de piata inainte de AI</b>								<b>(2.730,9)</b>	<b>133.812,6</b>		<b>1.784.168,4</b>
Valoare constructii				1.102.615							
Cheltuieli asigurare (A) anuale			0,2%	(2.205)							
Cheltuieli impozit cladire (I) anuale			1,50%	(16.539)							
Cheltuieli AI capitalizate				(249.926)							
<b>Valoare de piata dupa AI</b>				<b>1.534.300</b>							<b>euro</b>

A handwritten signature in black ink is written over a circular, faint stamp or seal located in the bottom left corner of the page.



Primar  
Nr. 12357 din 30/01/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

In scopul: Informare in vederea concesionarii

Ca urmare a cererii adresate de JUDETUL IASI prin COSTEL ALEXE  
cu domiciliul in judetul IASI municipiul IASI  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod postal \_\_\_\_\_  
BULEVARDUL STEFAN CEL MARE SI SFANI nr. 69 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_  
et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ telefon fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
inregistrata la nr. 12357 din 30/01/2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul IASI  
municipiul IASI cod postal \_\_\_\_\_  
STRADA TEODOR CODRESCU nr. 6 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_  
et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau inscris in C.F. nr. 173567 nr. topografic 1CC  
numar cadastral 173567 identificat prin T 45

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. \_\_\_\_\_ faza PUG  
aprobata prin Hotararea Consiliului Local IASI nr. 163 din 09/08/1999  
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu  
modificarile si completarile ulterioare.

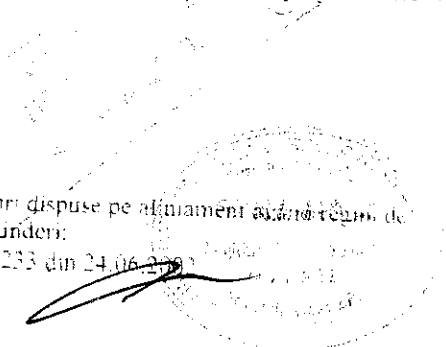
SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

- 1. Imobilii si/sau in intregul mun. Iasi, in suprafata de 111,77 mp, avand un cadru constructiv in baza Hotararii de Guvern nr. 354/2007, cu amplasamente sunt edificat fara acte constructiile C1, C2 - Arhive, cu o inaltime maxima de 277 mp.
- 2. Conform extrasului de carte funciara de informare in zona de servitudine publica, terenul este situat in zona de servitudine publica.
- 3. IMOBILUL ESTE SITUAT IN ZONA CONSERVATA PROTEJATA - CENTRA HISTORIC SI CURTEA DOMNIEI ASL, RAS-AS, V. 1984.
- 4. INSCRISA IN LISTA APROBATA PRIN ORDINUL M. 2528/2015 LA PROTECTIA SI IN ZONA DE VERZI CONFORM HCL nr. 127/2020.
- 5. Amplasamentul este afisat in zona de servitudine publica, cu o inaltime maxima de servitudine publica de 277 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: teren construit si neconstruit  
Categorie de folosinta: curti constructii  
Desemnata stabilita prin docum de urbanism: UTR CA 1 - satizom mixta cu cladiri dispuse pe aliniament avand regim de  
construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P + 5 situate in noua excludere  
Imobilul este cuprins in zona fiscala "A" a municipiului Iasi conform Hotararii nr. 233 din 24.06.2009





**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică – D.T., după caz.

**D.T.A.C**

**D.T.O.E.**

**D.T.A.D.**

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

a.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate în acestora:

d.4) studii de specialitate:

1) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

2) dovada privind achitarea taxelor legale;

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii

**PRIMAR**  
**Mihai Chirica**

**ARHITECT ȘEF**  
**Arh. Alexandru Florin Mustiță**  
Am asumat responsabilitatea pentru validarea  
egalității înscrise în planul de construcție a imobilului

**SECRETAR GENERAL**  
**Denisa Liliana Ionascu**

L.S.

**ÎNTOCMIT.**  
**Mihaela Cernat**

Am asumat responsabilitatea pentru validarea  
certificatului legalizat în conformitate cu cerințele

Valoarea taxei de: \_\_\_\_\_ lei, conform ordinului nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solemnarului \_\_\_\_\_

**DIRECTOR**

la dăruirea de \_\_\_\_\_

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism*

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmand să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

ARHITECT ȘEF

SECRETAR GENERAL

Arh.

Responsabil tehnic și științific  
pentru proiectarea și executarea  
proiectului de urbanism

L.S.

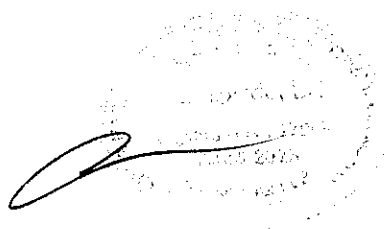
INTOCMI

Proiectant: \_\_\_\_\_  
Verificator: \_\_\_\_\_

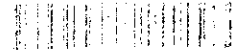
Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU LUCRAREA



A. Partea I. Descrierea mobilului

TEREN

Adresa: .....  
Cantitate: .....  
Categorie: .....

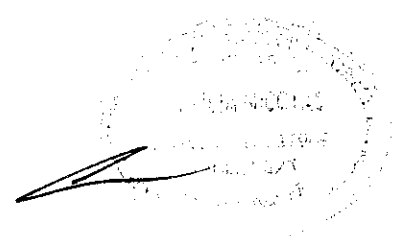
B. Partea II. Proprietari si acte

..... Referinta  
.....

NUMERUL ACTULUI DE REGISTRARE

C. Partea III. SAIBO

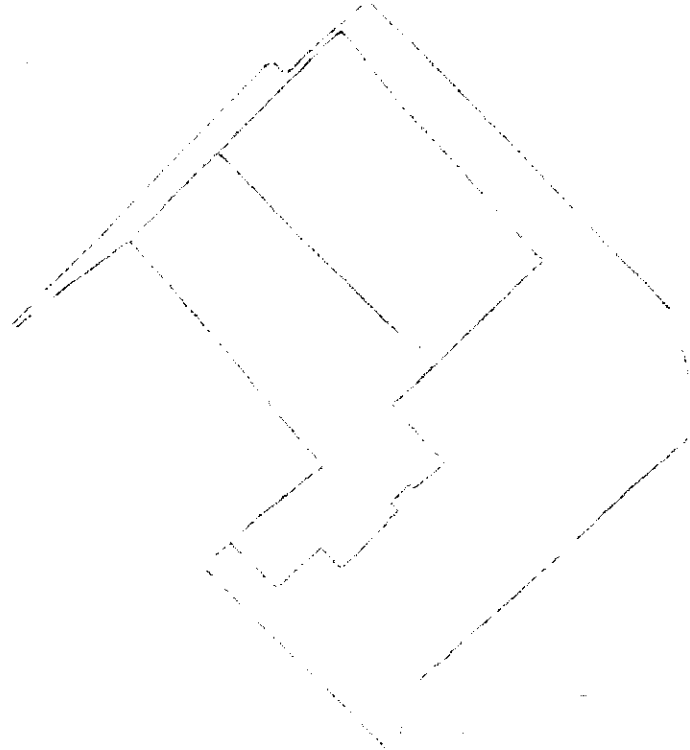
..... Referinta  
.....



Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

-----  
-----  
-----



Date referitoare la teren

-----  
-----  
-----

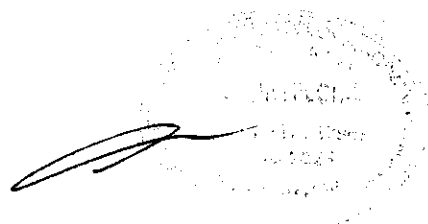
Date referitoare la construit

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

Valoarea Segmente

Valoarea tuturor segmentelor sunt scrise la dispoziția dumneavoastră

Punct	Punct	Segmentul
1	2	3
2	3	4
3	4	5
4	5	6
5	6	7
6	7	8
7	8	9
8	9	10
9	10	11
10	11	12
11	12	13
12	13	14
13	14	15
14	15	16
15	16	17
16	17	18
17	18	19
18	19	20
19	20	21
20	21	22
21	22	23
22	23	24
23	24	25
24	25	26
25	26	27
26	27	28
27	28	29
28	29	30
29	30	31
30	31	32
31	32	33
32	33	34
33	34	35
34	35	36
35	36	37
36	37	38
37	38	39
38	39	40
39	40	41
40	41	42
41	42	43
42	43	44
43	44	45
44	45	46
45	46	47
46	47	48
47	48	49
48	49	50
49	50	51
50	51	52
51	52	53
52	53	54
53	54	55
54	55	56
55	56	57
56	57	58
57	58	59
58	59	60
59	60	61
60	61	62
61	62	63
62	63	64
63	64	65
64	65	66
65	66	67
66	67	68
67	68	69
68	69	70
69	70	71
70	71	72
71	72	73
72	73	74
73	74	75
74	75	76
75	76	77
76	77	78
77	78	79
78	79	80
79	80	81
80	81	82
81	82	83
82	83	84
83	84	85
84	85	86
85	86	87
86	87	88
87	88	89
88	89	90
89	90	91
90	91	92
91	92	93
92	93	94
93	94	95
94	95	96
95	96	97
96	97	98
97	98	99
98	99	100







**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL IAȘI**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI**



Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.69, cod.700075, Iași  
Tel.: 0232 - 235100; Fax: 0232 - 210336; www.jceti.ro  
Direcția Tehnică și Investiții-Biroul Gestionarea Patrimoniului



**13586/03.04.2023**

Nr.de exemplare : 2  
Exemplar nr: 1

**Către,**

**OANCIA E. Nicolae**

Localitatea Vânători, strada Crângului, nr.95 E, Județul  
Vrancea, Cod poștal 627395

Având în vedere e-mailul dumneavoastră, înregistrat la Consiliul Județean Iași sub nr.13586/03.04.2023, referitor la clarificările privind evaluarea terenului situat în Municipiul Iași, strada Codrescu, nr.6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Municipiul Iași, vă transmitem că obiectul prestării serviciului este Raportul de evaluare pentru imobilul teren în suprafață de 1.118 mp.

Clădirile amplasate pe terenul ce face obiectul evaluării nu fac parte din proprietatea Județului Iași, astfel că acestea nu vor face obiectul evaluării.

Mulțumim pentru înțelegere,

**PREȘEDINTE,**  
**Costel ALEXE**

Administrator public al Județului Iași  
Ștefan Andrei CAZACU

Director executiv,  
Iogen GÎNJU

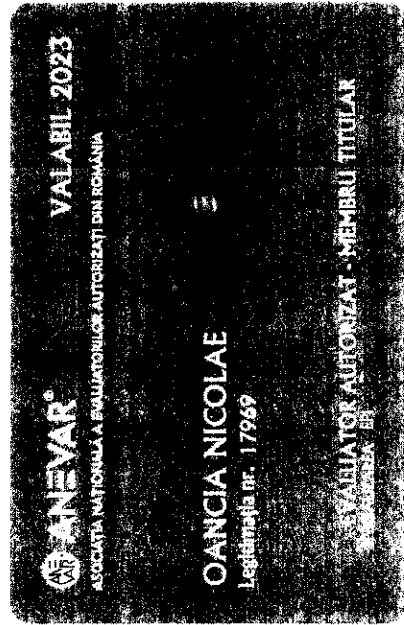
Îmi asum în totalitate responsabilitatea corectitudinii și exactității în solidar cu  
întocmitorul înscrisului

Șef birou,  
Cristina Florentina COCA

Îmi asum în totalitate responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu  
întocmitorul înscrisului

Întocmit,  
Maria-Simona CUCIUREANU

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, corectitudinea, legalitatea  
întocmirii acestui înscris oficial



## CERTIFICAT Nr. 44374 / 23.01.2023

privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

În baza poliței nr 571137443 / 16.11.2022 emisă de Societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Asiguratorul se angajează ca la producerea riscurilor asigurate să despăgulească pe Asiguratul nominalizat în prezentul certificat, în forma și cuantumul prevăzute în condițiile de asigurare specificate pe verso, cu condiția achitării primei de asigurare corespunzătoare nivelului de acoperire pentru care s-a făcut opțiunea, în termenele stabilite de metodologia comunicată de ANEVAR.

<b>ASIGURAT:</b> persoana fizică <b>OANCIA NICOLAE</b> B-DUL. BRAILEI, NR. 6, BL. 6, SC. 1, ET. 3, AP. 16, localitate FOCSANI, Vrancea CNP / CUI 1660610390727    Număr legitimație 17969    Telefon/Fax 0740199681 (nume/denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI, număr legitimație ANEVAR)			
<b>SPECIFICUL ACTIVITĂȚII:</b> În conformitate cu normele profesiei recunoscute de ANEVAR prin statutul său.			
<b>LIMITA GEOGRAFICĂ:</b> În România			
<b>FELUL ASIGURĂRII:</b> Asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR			
Felul răspunderii asigurate	Nivel de acoperire din Programul ANEVAR	Limita de răspundere pe eveniment și agregat (în lei la cursul stabilit de 5,1 Lei/Eur)	Prima de asigurare Formată din prima de bază pentru Nivelul I și toate prizele adiționale pentru celelalte niveluri de acoperire
Răspunderea profesională a Evaluatorilor și Experților Tehnici Nivelul I	10.000 Eur	51.000 Lei	38 Lei
<b>TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE:</b>	trezecișisoptei (in litere)		38 lei (in cifre)
<b>Franșiză</b>	150 EUR, echivalent în lei		765,00
<b>Anterioritate</b>	72 luni*		
<b>Perioada asigurată</b> 12 luni	de la	01.01.2023	la 31.12.2023
<b>Prima integrală:</b> 38 Lei	s-a încasat la 25.12.2022		
<b>Rata I de primă</b>	(suma) (zua, luna, an)		
<b>EȘALONARE RATE</b> (sume și scadențe) 38 lei pana la 31.01.2023;			
<b>Se anexează la prezenta poliță următoarele documente:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Condiții privind asigurarea de răspundere civilă profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR <input type="checkbox"/> Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a experților contabili și a contabililor autorizați (1-14) <input type="checkbox"/> Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a auditorilor financiari (14-24) <input type="checkbox"/> Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a practicienilor în insolvență (14-25) <input type="checkbox"/> Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a consultaților fiscali (14-31) <input checked="" type="checkbox"/> Clauze suplimentare: > Cheltuieli de apărare (în limita poliței). > Clauza specială privind riscurile cibernetice și riscuri cu privire la date: - Santaj cibernetic, virusi informatici (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 10.000 EUR / eveniment și în agregat). - Încălcarea obligatiilor de confidențialitate (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat). - Încălcarea drepturilor de proprietate intelectuală (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar max 50.000 EUR / eveniment și în agregat). > Insulță și colomaie (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat). > Infidelitatea angajaților (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat).			
<b>MENȚIUNI SPECIALE:</b> * Anterioritatea se acorda pentru certificatele reinnoite cu continuitate sau ca opțiune achitata separat.			
<input checked="" type="checkbox"/> Cererea chestionar face parte integrantă din polița de asigurare <input checked="" type="checkbox"/> Prezentul certificat este valabil în varianta electronică sau poate fi tipărit, ambele forme având aceeași valabilitate <input checked="" type="checkbox"/> Prezentul certificat este parte integrantă din polița de asigurare nr. 571137443 / 16.11.2022 contractată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România în numele și pentru membrii săi, supunându-se tuturor termenilor și condițiilor din aceasta poliță			

Emis de Aon România Broker de Asigurare-Reasigurare în data de

23.01.2023

ASIGURĂTOR,

ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Strada Buzzești nr. 82-94, etajele 3-4, 12  
Sector 1, 011017, București, România  
Info Line: +4 021 2019 100  
www.allianz-tiriac.ro

J40/16882/1994 | CUI 6120740  
Capital social subscris și vărsat 94.393.890 lei  
Autorizată de Autoritate de Supraveghere Financiară  
Număr în Registrul Asiguratorilor RA-017  
Codul Lei 529900XKNXMSMBHGS45  
Operator de date cu caracter personal nr. 779  
EN ISO 9001:2015



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 173567 Iasi

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Iasi, Str Codrescu, Nr. 6, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	173567	1.118	Teren împrejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>176293 / 21/09/2022</b>		
Act Notarial nr. 1670, din 20/09/2022 emis de Hauca Ovidiu Sergiu;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 173567 a imobilului cu numarul cadastral 173567 / UAT Iasi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 142840 in scris in cartea funciara 142840;	A1
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut 452/2013, din 13/02/2013 emis de BNP STELA BADARAU;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 142840 a imobilului cu numarul cadastral 142840/Iasi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 135122 in scris in cartea funciara 135122; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 142840/Iasi, in scrisa prin incheierea nr. 14902 din 14/02/2013;</i>	A1
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.196, din 27/07/2011 emis de CONSILIUL JUDETEAN IASI;		
B3	Se infiinteaza cartea funciara 135122 a imobilului cu numarul cadastral 135122/Iasi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 19658 (identificator electronic 133555) in scris in cartea funciara 78810 (identificator electronic 133555); <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 142840/Iasi, in scrisa prin incheierea nr. 14902 din 14/02/2013;</i>	A1
Hotarare nr. de guvern nr.1354/2001;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL IASI-DOMENIUL PUBLIC <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 142840/Iasi, in scrisa prin incheierea nr. 14902 din 14/02/2013;</i>	A1
Act Administrativ nr. 72942, din 19/04/2022 emis de OCPI IASI;		
B5	se noteaza referatul de admitere (dezmembrare imobil) <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 142840/Iasi, in scrisa prin incheierea nr. 78299 din 02/05/2022;</i>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

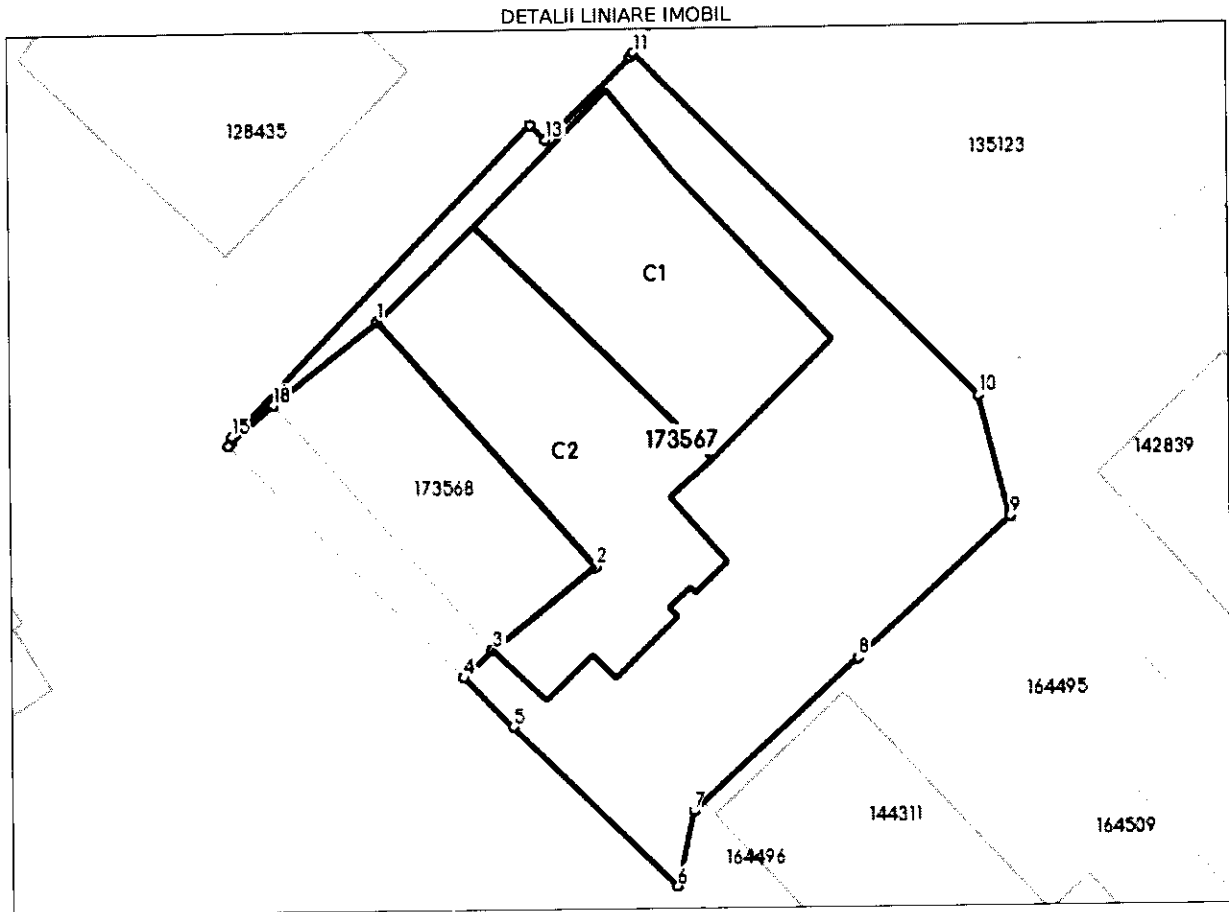
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
173567	1.118	

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.118	45	1CC	-	TEREN PARTIAL IMPREJMUIT

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	173567-C1	construcții anexa	241	Fara acte	S. construita la sol:241 mp; CONSTRUCȚIE ANEXA DIN ZIDARIE FARA LIFT - FARA ACTE
A1.2	173567-C2	construcții anexa	277	Fara acte	S. construita la sol:277 mp; CONSTRUCȚIE ANEXA DIN ZIDARIE FARA LIFT - FARA ACTE

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.964
2	3	8.439
3	4	2.544

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	4.49
5	6	14.64
6	7	4.884
7	8	14.326
8	9	13.121
9	10	7.959
10	11	31.037
11	12	0.326
12	13	7.578
13	14	1.348
14	15	27.489
15	16	0.615
16	17	0.336
17	18	3.496
18	1	8.44

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

27/01/2023, 08:57



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A REZERVELOR DE STAT  
ȘI PROBLEME SPECIALE

Structura Teritorială Pentru Probleme Speciale Iași

STI  
a

1023 05 04  
9415

Nesecret  
Nr. 185/IS din 07.03.2023  
Exemplar nr. 1

**Către: Consiliul Județean Iași**

**În atenția: Domnului președinte Costel ALEXE**

**Ref: Aviz concesiune**

Ca urmare a adresei dumneavoastră numărul 5215 din 06.02.2023, prin care ați solicitat avizul privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul imobil cu nr. cadastral 173567, situat în municipiul Iași, Str. Codrescu nr. 6, vă transmitem avizul aprobat de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.

Anexă: - 660 PS din 28.02.2023, 1 exemplar cu 1 filă, nesecret.

*Cu respect,*

ȘEFUL STRUCTURII TERITORIALE PENTRU PROBLEME SPECIALE IAȘI

Colonel

Gavril SĂNDUȚI

Iași, str. Anastasie Panu, nr. 60, cam.142, cod poștal 700075  
Telefon / fax: 0232 / 255992,  
e-mail: [stps.is@anrsps.gov.ro](mailto:stps.is@anrsps.gov.ro)

Nesecret  
1 / 1



B. Patu momei  
08-03-2023



PREȘEDINTELUI CONSILIULUI JUDEȚEAN IAȘI

Domnul Costel ALEXE

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 5215 din 06.02.2023 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare la solicitarea Consiliului Județean Iași de concesiune a bunului proprietate publică „*Teren în suprafață de 1.118 mp.*”, situat în str. Codrescu nr. 6, municipiul Iași, județul Iași, identificat la poziția 44 din anexa la Hotărârea Consiliului Județean nr. 134/24.04.2020 *privind actualizarea domeniului public al județului Iași*, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 218/29.07.2020, precum și poziția - art. 1 lit.a) din Hotărârea Consiliului Județean nr. 184/2022 privind dezmembrarea imobilului proprietate publică a județului Iași și înscris în Cartea funciară nr. 173567 a municipiului Iași, având numărul cadastral 173567 al imobilului situat în str. Codrescu nr. 6, municipiul Iași, județul Iași,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE  
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP





Agencia Națională pentru Arii Naturale Protejate  
Serviciul Teritorial Iași  
Nr. 190/ST IS/21.02.2023

DTI

Către: Consiliul Județean Iași  
În atenția: Domnului Președinte – Costel Alexe  
Referitor: Solicitare Aviz obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate

Stimate Domnule Președinte,

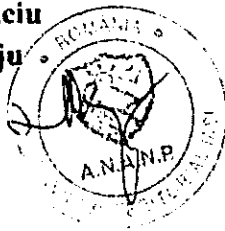
Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 5211/06.02.2023, înregistrată la Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate – Serviciul Teritorial Iași (A.N.A.N.P. - S.T. Iași) cu nr. 190/ST IS/213.02.2023, prin care solicitați emiterea avizului obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate pentru imobilul – teren în suprafață de 1.118 mp. situat în Iași, strada Codrescu, nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Iași, vă comunicăm următoarele:

- în urma analizării documentelor transmise de dumneavoastră cu nr. 5211/06.02.2023 s-a constatat că imobilul – teren în suprafață de 1.118 mp, situat în Iași, strada Codrescu, nr. 6, identificat cadastral cu nr. 173567, UAT Iași, nu este amplasat în interiorul unei arii naturale protejate.

Pe cale de consecință, emiterea avizului obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate nu este necesară.

Cu considerație,

p. Șef Serviciu  
Răzvan Deju



Întocmit,  
Margareta Lupu-Polciac – consilier principal, 21.02.2023, ora 10<sup>00</sup>



Primar  
Nr. 12357 din 30/01/2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 293 din 13.02.2023

**În scopul: Informare în vederea concesiunii**

Ca urmare a cererii adresate de JUDEȚUL IAȘI prin COSTEL ALEXE  
cu domiciliul în județul IASI municipiul IASI  
satul - sectorul - cod poștal -  
BULEVARDUL STEFAN CEL MARE SI SFANT nr. 69 bl. - sc. -  
et. - ap. - telefon/fax - e-mail -  
înregistrată la nr. 12357 din 30/01/2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul IASI  
municipiul IASI cod poștal -  
STRADA TEODOR CODRESCU nr. 6 bl. - sc. -  
et. - ap. - sau înscris în CF nr. 173567 nr. topografic ICC  
număr cadastral 173567 identificat prin T 45

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. - faza PUG  
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local IASI nr. 163 / 09/08/1999  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu  
modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

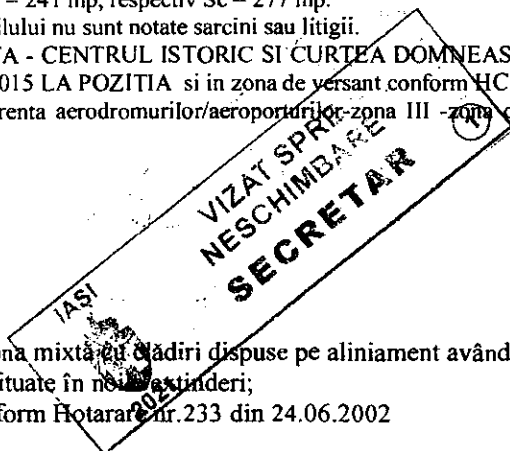
**1. REGIMUL JURIDIC**

1. Imobil situat în intrav. mun. Iași, în suprafața de 1118 mp deținut de către Județul Iași în baza Hotărârii de Guvern nr. 1354/2001. Pe amplasament sunt edificate fără acte: construcțiile C1, C2 (Anexe) cu Sc = 241 mp, respectiv Sc = 277 mp.
2. Conform extrasului de carte funciara de informare la zi, asupra imobilului nu sunt notate sarcini sau litigii.
3. IMOBILUL ESTE SITUAT ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - CENTRUL ISTORIC ȘI CURTEA DOMNEASCA-IS-I-S-A-03504 - ÎNSCRISĂ ÎN LISTA APROBATĂ PRIN ORDINUL MC NR. 2828/2015 LA POZIȚIA și în zona de versant conform HCL nr. 127/2020.
4. Amplasamentul se află în zona de servitute aeronautică civilă aferentă aerodromurilor/aeroporturilor - zona III - zona de evaluare și avizare AACR.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosința actual : teren construit și neconstruit  
Categoriile de folosință : curți construcții

Destinația stabilită prin docum de urbanism: UTR CM 2 – subzona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+3 situate în no. extinderi;  
Imobilul este cuprins în zona fiscală "A" a municipiului Iași conform Hotărâre nr.233 din 24.06.2002



### 3. REGIMUL TEHNIC

Extras RLU aferent PUG aprobat prin HCL NR. 163/09.08.1999:

**UTILIZĂRI ADMISE:** instituții, servicii și echipamente publice; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; comerț cu amănuntul; depozitare en gros; hoteluri, restaurante, agenții de turism; loisir și sport în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri, grădina de cartier; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale.

**UTILIZĂRI INTERZISE:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomed prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; stații de întreținere auto; curățători chimice; depozitari de materiale refoșabile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Caracteristici parcela: – conform PUZ cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia: - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30,0 m; - pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,0 m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcani laterale și de minim 18,0 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

Aliniament stradal : conform PUZ cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia: - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 m sau dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente; - clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la comișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniament de pe latura opusă a străzii; - dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3,0 m; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale;- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 m (aliniament posterior);conform PUZ cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia: - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu; - clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanii clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15,0 m de la aliniament; - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una din limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m; în cazul în care această limită separă de subzona rezidențială sau de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța de majorează la 5,0 m; - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita de separație a subzonei mixte de subzona rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la comișe dar nu mai puțin de 5,0 m; - distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m; - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la comișe dar nu mai puțin de 5,0 m; - se recomandă ca parapetul ferestrelor de pe fațadele orientate spre parcele laterale și care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0 m să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 m de la pardoseala încăperilor; - în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** – conform PUZ cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia: - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; - distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcani sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

POT- conform PUZ cu următoarele recomandări din considerente geotehnice în vederea elaborării acestuia: în zona de șes – POT maxim = 50%; în zona de versanți construibili (stabili și consolidați) – POT maxim = 35%; în zona de podiș – POT maxim = 45%.

CUT - conform PUZ cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia: în zona de șes – CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren; în zona de versanți – CUT maxim = 1,0 mp ADC/mp teren; în zona de platou – CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren.

Regim de înaltime : - conform PUZ cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia: - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice privind înălțime recomandabile; - înălțime maximă admisibilă: P + 10 (33,0 m) pe străzi cu 6 fire de circulație; P + 6 (21,0 m) pe străzi cu 4 fire de circulație; P + 3 (12,0 m) pe străzi cu 2 fire de circulație. - pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50,0 m pe străzile de 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 m pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri; - se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 15,0 m de la intersecția aliniamentelor.

Caracteristici volumetrice : conf.PUZ. Accese: conf. PUZ Parcaje :conf. PUZ/ pe lot, în afara domeniului public. dimensionate cf. HCL 425/2007 Echipare edilitara : zona echipata edilitar.

Împrejmuire: conform PUZ cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,70 m înălțime din care 0,30 m soclu opac, dublate de gard viu.

Conform Legii 350/2001 R, inițiativa elaborării planului urbanistic zonal aparține autorității publice locale, prin certificatul de urbanism, cu respectarea următoarelor condiții: anterior întocmirii planului urbanistic zonal este necesară obținerea Avizului de oportunitate.

**\*\*Nota\*\*:** În cazul modificării dispozițiilor legale în vigoare cu privire la valabilitatea PUG, devin aplicabile orice acte normative ulterioare, în acest caz fiind necesară solicitarea unui nou certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

### Informare în vederea concesiunii

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

#### 4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : **Agentia pentru Protectia Mediului Iasi, Calea Chisinaului nr.43**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35 CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 90/609/CE prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice centralizate a proiectelor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică – D.T., după caz;

**D.T.A.C**

**D.T.O.E.**

**D.T.A.D.**

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

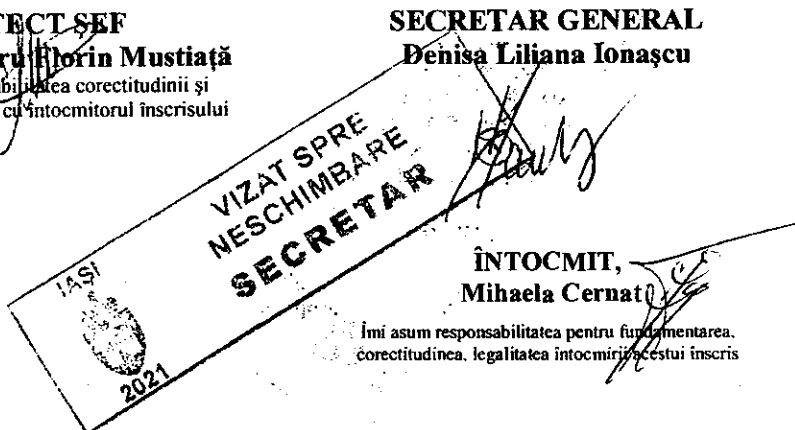
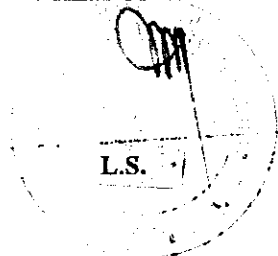
Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12** luni de la data emiterii.

**PRIMAR**  
**Mihai Chirica**

**ARHITECT ȘEF**  
**Arh. Alexandru Florin Mustiață**  
Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și  
legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului

**SECRETAR GENERAL**  
**Denisa Liliana Ionașcu**



Achitat taxa de: 0 lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului \_\_\_\_\_

**DIRECT**

din \_\_\_\_\_  
la data de \_\_\_\_\_

16.03.2023