



JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576  
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



Cod F-16

Proiect nr.121/29.03.2023

Repartizare pentru avizare la Comisiile de Specialitate nr. <i>1001</i>
Data: <i>29.03.2023</i>
Secretar: <i>[Signature]</i>

### HOTĂRÂREA NR. din data de 30 martie 2023

- privind aprobarea închirierii de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică

Consiliul Județean Brașov întrunit în ședință ordinară la data de 30 martie 2023;

Analizând referatul de aprobare nr.5/7299/28.03.2023 al vicepreședintelui consiliului județean, în calitate de inițiator, raportul de specialitate nr.ad.5/7299/28.03.2023 întocmit de către Direcția Juridică/Biroul Patrimoniu, prin care se propune aprobarea închirierii de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică;

Văzând nota Direcției Economice nr. ad. 121/29.03.2023 și Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr.99/31.08.2022, privind darea în administrare a unor imobile către Regia Autonomă "Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav R.A." și art.6.2 și art.6.3 din contractul de administrare nr. 6302/26585/12.09.2022, prin care bunuri imobile de natura domeniului public au fost date în administrarea R.A. Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, administratorul poate închiria/concesiona servicii și lucrări prin licitație publică, în condițiile legii;

În conformitate cu prevederile art. 333 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 140/23.04.2019, modificată prin Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 35/10.02.2022 și Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 163/26.05.2022;

Având în vedere dispozițiile art.173, alin.(1), lit.c, alin.(4), lit.a din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă închirierea de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică, în condițiile art. 333-348 din O.U.G. 57/2019, privind Codul Administrativ.

**Art.2.** Se însușește Raportul de Evaluare nr. nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value Consulting SRL, privind estimarea chiriei de piață pentru spațiile comerciale și terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, conform anexei.

**Art.3.** Se aprobă valoarea chiriei de piață pentru spațiile comerciale și a chiriei pentru terenuri, ca valoare minimă de pornire la licitație, după cum urmează:

- chirie de piață – spații comerciale zonă publică restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp,
- chirie de piață – spații comerciale depozitare/spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp,
- chirie de piață – spații depozitare/spații anexe zonă amplasate la subsol = 7euro/mp,
- chirie de piață – spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/veding = 130 euro/mp,

- chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp,  
Valorile nu conțin TVA.

**Art.4.** Se aprobă perioada de închiriere maxim 5 ani, conform raportului de evaluare nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value – Consulting S.R.L.

**Art.5.** Președintele Consiliului Județean asigură aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri prin Direcția Juridică, Direcția Economică și R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav.

**PREȘEDINTE**  
**Adrian- Ioan Veștea**

**Avizat pentru legalitate,**  
**Secretar general al județului**  
**Maria Dumbrăveanu**





# CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576  
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



**JUDEȚUL BRAȘOV**

**Direcția Economică  
Serviciul Buget**

**Nr. înregistrare: Ad 121/28.03.2023**

## Notă

### **la Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică**

Prin Referatul de aprobare și raportul de specialitate nr. 5/7299/28.03.2023, întocmite de Direcția Juridică, Biroul Patrimoniu, s-a înaintat spre aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică.

Urmare analizei proiectului de hotărâre nr. 121/28.03.2023, propunem eliminarea Art. 5, prin care se propune aprobarea cotei părți de chirie convenită bugetului local al Județului Brașov rezultată din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav, acesta urmând a face obiectul unui alt proiect de hotărâre.

**Director Executiv,**

Gabriela Agafiței

**Șef Serviciu Buget,**

Ramona Broscățan



JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576  
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



58

Cod F-16

Proiect nr.121/28.03.2023

Repartizare pentru avizare la Comisiile de Specialitate nr. <i>1000, 1000000</i>
Data: <i>28.03.2023</i>
Secretar: <i>J. Popescu</i>

### HOTĂRÂREA NR. din data de 30 martie 2023

- privind aprobarea închirierii de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică

Consiliul Județean Brașov întrunit în ședință ordinară la data de 30 martie 2023;

Analizând referatul de aprobare nr.5/7299/28.03.2023 al vicepreședintelui consiliului județean, în calitate de inițiator și raportul de specialitate nr.ad.5/7299/28.03.2023 întocmit de către Direcția Juridică/Biroul Patrimoniu, prin care se propune aprobarea închirierii de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică;

Văzând Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr.99/31.08.2022, privind darea în administrare a unor imobile către Regia Autonomă "Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav R.A." și art.6.2 și art.6.3 din contractul de administrare nr. 6302/26585/12.09.2022, prin care bunuri imobile de natura domeniului public au fost date în administrarea R.A. Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, administratorul poate închiria/concesiona servicii și lucrări prin licitație publică, în condițiile legii;

În conformitate cu prevederile art.333 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr.468/28.11.2019, Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr.140/23.04.2019, modificată prin Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr.35/10.02.2022 și Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr.163/26.05.2022;

Având în vedere dispozițiile art.173, alin.(1), lit.c, alin.(4), lit.a din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă închirierea de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică, în condițiile art. 333-348 din O.U.G. 57/2019, privind Codul Administrativ.

**Art.2.** Se însușește Raportul de Evaluare nr. nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value Consulting SRL, privind estimarea chiriei de piață pentru spațiile comerciale și terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, conform anexei.

**Art.3.** Se aprobă valoarea chiriei de piață pentru spațiile comerciale și a chiriei pentru terenuri, ca valoare minimă de pornire la licitație, după cum urmează:

- chirie de piață – spații comerciale zonă publică restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp,
- chirie de piață – spații comerciale depozitare/spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp,
- chirie de piață – spații depozitare/spații anexe zonă amplasate la subsol = 7euro/mp,
- chirie de piață – spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/veding = 130 euro/mp,
- chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp,

Valorile nu conțin TVA.

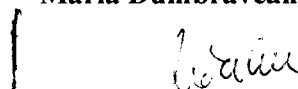
**Art.4.** Se aprobă perioada de închiriere maxim 5 ani, conform raportului de evaluare nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value – Consulting S.R.L.

**Art.5.** Se aprobă cota-parte din încasările de chirie revine bugetului local al Județului Brașov, conform dispozițiilor H.C.J. nr. 468/28.11.2019 privind stabilirea cotei-părți de chirie convenită bugetului local al județului Brașov din veniturile rezultate din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea instituțiilor publice, care funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Brașov

**Art.6.** Președintele Consiliului Județean asigură aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri prin Direcția Juridică, Direcția Economică și R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav.

**PREȘEDINTE**  
**Adrian- Ioan Veștea**

**Avizat pentru legalitate,**  
**Secretar general al județului**  
**Maria Dumbrăveanu**





JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576  
office@judbrasov.ro, www.judbrasov.ro



Nr. 5/7299/28.03.2023

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică**

#### I. Expunere de motive

Proiectul de act administrativ vizează aprobarea închirierii de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică.

#### II. Descrierea situației actuale

Potrivit H.C.J. nr.140/23.04.2019, modificat prin H.C.J. nr. 35/10.02.2022, s-a aprobat înființarea Regiei Autonome "AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV R.A.", precum și a Regulamentului de organizare și funcționare a regiei autonome.

Ținând cont de art. 6.2. și 6.3. din contractul de administrare nr. 6302/26585/12.09.2022, prin care bunuri imobile de natura domeniului public au fost date în administrarea R.A. Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, administratorul poate închiria/concesiona servicii și lucrări prin licitație publică, în condițiile legii.

Pentru organizarea și gestionarea activității aeroportuare specifice, titularul dreptului de administrare are drepturi și obligații privind gestionarea spațiilor puse la dispoziția sa ca un "adevărat proprietar", are dreptul de a atribui, în condițiile legii, prin licitație publică, contracte de închiriere, în condițiile art. 333 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare, coroborat cu H.C.J. nr. 468/28.11.2019, astfel:

*"ART. 333 Actul administrativ prin care se aprobă închirierea*

*(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.*

*(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:*

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;*
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;*
- c) durata închirierii;*
- d) prețul minim al închirierii.*

*(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.*

*(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.*

(5) *Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.*”

Având în vedere necesitatea asigurării facilităților de infrastructură, de mijloace tehnice aeroportuare și de servicii, necesare desfășurării în bune condiții, calitative și de siguranță, a transporturilor aeriene de pasageri și de mărfuri, executate de transportatorii interni și externi, precum și diversificarea prestațiilor în scopul creșterii veniturilor proprii pentru dezvoltarea bazei aeroportuare, justifică demararea procedurilor necesare stabilirii chiriilor de piață privind dreptul de folosință asupra unor active deținute de R.A. Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav. Astfel s-a înaintat proprietarului de drept a imobilelor ce se află în incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, Raportul de evaluare nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value – Consulting S.R.L., privind estimarea chiriei de piață pentru spațiile comerciale și terenurile din incinta aeroportului, înregistrat la Consiliul Județean Brașov cu nr. 5/7304/24.03.2023.

Conform Raportului de evaluare nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value – Consulting S.R.L., în urma analizei pieței imobiliare și a analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, valoarea chiriilor de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) privind dreptul de folosință asupra unor active deținute de R.A. Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, după cum urmează:

1. chirie de piață – *spații comerciale zonă publică restricționată amplasate la parter și etaj* = 33 euro/mp,
2. chirie de piață – *spații comerciale depozitare/spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj* = 17,5 euro/mp,
3. chirie de piață – *spații depozitare/spații anexe zonă amplasate la subsol* = 7 euro/mp,
4. chirie de piață – *spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/veding* = 130 euro/mp,
5. chirie de piață - *terenuri* = 0,9 euro/mp,

Valorile nu conțin TVA.

Tipul de chirie estimat este chiria unitară modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice) la care suplimentar față de această chirie se vor refactura către chiriași utilitățile, cota de impozit pe proprietate/taxa pe clădire, cota de asigurare, cheltuielile cu reparațiile curente aferente spațiilor închiriate. Cheltuielile care intră în sarcina chiriașilor se vor adăuga suplimentar (se vor refactura către chiriași suplimentar față de chiria brută estimată de către evaluator).

Perioada de închiriere maximă este de 5 ani, conform Raportului de evaluare nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value – Consulting S.R.L.

Chiria estimată este valabilă până la un trafic total înregistrat de 500.000 pasageri îmbarcați pentru 12 luni.

Tipul de suprafață închiriată este considerat suprafața utilă efectiv închiriată (măsurată conform descrierii din STAT 4908-85).

Chiriile de amenajare pentru spațiile comerciale, spațiile de depozitare/anexe, spațiile pentru echipamente de tip ATM, automate cafea/veding intră în sarcina chiriașilor, cu excepția utilităților și aparatura electrică (racorduri, prize, întrerupătoare) care intră în sarcina proprietarului sau în cazul în care chiriașii vor realiza pe cheltuiala acestora bransamentele la utilități atunci aceste costuri de realizare a bransamentelor se vor deduce/compensa din/cu chiria aferentă spațiilor respective.

Ca urmare a discuției din data de 28.03.2023, cu directorul R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav și la indicația directorului executiv al Direcției Economice, se vor aplica prevederile H.C.J. nr. 468/28.11.2019 privind stabilirea cotei-părți de chirie convenită bugetului local al județului Brașov din veniturile rezultate din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea instituțiilor publice, care funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Brașov.

Față de cele mai sus menționate și în baza art. 173, alin. 1, lit. c), și alin.4, lit.a), art. 182 și art.333 din O.U.G. 57/2019, privind Codul Administrativ, înaintăm spre avizare proiectul de hotărâre inițiat privind:

- aprobarea închirierii de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică, în condițiile art. 333-348 din O.U.G. 57/2019, privind Codul Administrativ;
- însușirea Raportului de Evaluare nr. nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value Consulting SRL, privind estimarea chiriei de piață pentru spațiile comerciale și terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, ce face parte integrantă din proiectul de hotărâre;
- aprobarea valorii chiriei de piață pentru spațiile comerciale și a chiriei pentru terenuri, ca valoare minimă de pornire la licitație, după cum urmează:

- chirie de piață – spații comerciale zonă publică restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp,
- chirie de piață – spații comerciale depozitare/spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp,
- chirie de piață – spații depozitare/spații anexe zonă amplasate la subsol = 7euro/mp,
- chirie de piață – spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/veding = 130 euro/mp,
- chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp,

Valorile nu conțin TVA.

- aprobarea perioadei de închiriere maxim 5 ani, conform raportului de evaluare nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value – Consulting S.R.L.,

- aprobarea cotei-părți din încasările de chirie revine bugetului local al Județului Brașov, conform dispozițiilor H.C.J. nr. 468/28.11.2019 privind stabilirea cotei-părți de chirie cuvenită bugetului local al județului Brașov din veniturile rezultate din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea instituțiilor publice, care funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Brașov.

### **Reglementări anterioare**

- H.C.J. nr. nr.140/23.04.2019, modificat prin H.C.J. nr. 35/10.02.2022, prin care s-a aprobat înființarea Regia Autonomă "AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV R.A.", precum și a Regulamentul de organizare și funcționare a regiei autonome
- H.C.J. nr. nr.299/31.08.2022 privind darea în administrare a unor imobile către Regia Autonomă "AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV R.A."
- H.C.J. nr. 468/28.11.2019 privind stabilirea cotei-părți de chirie cuvenită bugetului local al județului Brașov din veniturile rezultate din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea instituțiilor publice, care funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Brașov

### **III. Baza legală**

- art. 173, alin. 1, lit. c), și alin.4, lit.a), art. 182 și art.333 din O.U.G. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare,

### **IV. Compatibilitatea cu legislația comunitară și hotărârile Curții de Justiție a Uniunii Europene**

Nu este cazul



**V. Avize necesare**

Avizele comisiilor de specialitate.

**VI. Impactul socio-economic și asupra mediului**

**VII. Impactul financiar asupra bugetului județului**

**VIII. Impactul asupra reglementărilor interne în vigoare**

Nu este cazul

**IX. Consultări derulate în vederea elabărării proiectului**

Nu este cazul

**X. Activități de informare publică privind elaborarea proiectului de hotărâre**

Nu este cazul

**XI. Măsuri de implementare necesare, respective modificările instituționale și funcționale preconizate**

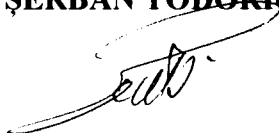
Nu este cazul

Pentru aceste considerente, propun analizarea proiectului de hotărâre întocmit, în vederea supunerii lui spre dezbatere și aprobare, în prima ședință ordinară a Consiliului Județean Brașov.

La redactarea prezentului *Referat de aprobare* au fost avute în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și **ale Legii nr. 24/2000** privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele expuse, în temeiul art. 182 alin. 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia proiectele de hotărâri pot fi propuse de consilieri județeni, de președintele consiliului județean, de vicepreședinții consiliului județean sau de cetățeni, în condițiile legii, inițiez proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. \_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2023.

**VICEPREȘEDINTE**  
**ȘERBAN TODORICĂ CONSTANTIN**





JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576  
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



**Direcția Juridică**

**Biroul Patrimoniu**

Nr. înregistrare ad. 5/7299/28.03.2023

### RAPORT DE SPECIALITATE

#### **la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică**

Proiectul de act administrativ vizează aprobarea închirierii de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică.

Ținând cont de art. 6.2. și 6.3. din contractul de administrare nr. 6302/26585/12.09.2022, prin care bunuri imobile de natura domeniului public au fost date în administrarea R.A. Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, administratorul poate închiria/concesiona servicii și lucrări prin licitație publică, în condițiile legii.

Pentru organizarea și gestionarea activității aeroportuare specifice, titularul dreptului de administrare are drepturi și obligații privind gestionarea spațiilor puse la dispoziția sa ca un "adevărat proprietar", are dreptul de a atribui, în condițiile legii, prin licitație publică, contracte de închiriere, în condițiile art. 333 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare, coroborat cu H.C.J. nr. 468/28.11.2019, astfel:

*"ART. 333 Actul administrativ prin care se aprobă închirierea*

*(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.*

*(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:*

*a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;*

*b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;*

*c) durata închirierii;*

*d) prețul minim al închirierii.*

*(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.*

*(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.*

*(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică."*

Având în vedere necesitatea asigurării facilităților de infrastructură, de mijloace tehnice aeroportuare și de servicii, necesare desfășurării în bune condiții, calitative și de siguranță, a transporturilor aeriene de

pasageri și de mărfuri, executate de transportatorii interni și externi, precum și diversificarea prestațiilor în scopul creșterii veniturilor proprii pentru dezvoltarea bazei aeroportuare, justifică demararea procedurilor necesare stabilirii chiriilor de piață privind dreptul de folosință asupra unor active deținute de R.A. Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav. Astfel s-a înaintat proprietarului de drept a imobilelor ce se află în incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, Raportul de evaluare nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value – Consulting S.R.L., privind estimarea chiriei de piață pentru spațiile comerciale și terenurile din incinta aeroportului, înregistrat la Consiliul Județean Brașov cu nr. 5/7304/24.03.2023.

Conform Raportului de evaluare nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value – Consulting S.R.L., în urma analizei pieței imobiliare și a analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, valoarea chiriilor de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) privind dreptul de folosință asupra unor active deținute de R.A. Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, după cum urmează:

1. chirie de piață – *spații comerciale zonă publică restricționată amplasate la parter și etaj* = 33 euro/mp,
2. chirie de piață – *spații comerciale depozitare/spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj* = 17,5 euro/mp,
3. chirie de piață – *spații depozitare/spații anexe zonă amplasate la subsol* = 7 euro/mp,
4. chirie de piață – *spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/veding* = 130 euro/mp,
5. chirie de piață - *terenuri* = 0,9 euro/mp,

Valorile nu conțin TVA.

Tipul de chirie estimat este chiria unitară modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice) la care suplimentar față de această chirie se vor refactura către chiriași utilitățile, cota de impozit pe proprietate/taxa pe clădire, cota de asigurare, cheltuielile cu reparațiile curente aferente spațiilor închiriate. Cheltuielile care intră în sarcina chiriașilor se vor adăuga suplimentar (se vor refactura către chiriași suplimentar față de chiria brută estimată de către evaluator).

Perioada de închiriere maximă este de 5 ani, conform Raportului de evaluare nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value – Consulting S.R.L.

Chiria estimată este valabilă până la un trafic total înregistrat de 500.000 pasageri îmbarcați pentru 12 luni.

Tipul de suprafață închiriată este considerat suprafața utilă efectiv închiriată (măsurată conform descrierii din STAT 4908-85).

Chiriile de amenajare pentru spațiile comerciale, spațiile de depozitare/anexe, spațiile pentru echipamente de tip ATM, automate cafea/veding intră în sarcina chiriașilor, cu excepția utilităților și aparatura electrică (racorduri, prize, întrerupătoare) care intră în sarcina proprietarului sau în cazul în care chiriașii vor realiza pe cheltuiala acestora bransamentele la utilități atunci aceste costuri de realizare a bransamentelor se vor deduce/compensa din/cu chiria aferență spațiilor respective.

Ca urmare a discuției din data de 28.03.2023, cu directorul R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav și la indicația directorului executiv al Direcției Economice, se vor aplica prevederile H.C.J. nr. 468/28.11.2019 privind stabilirea cotei-părți de chirie convenită bugetului local al județului Brașov din veniturile rezultate din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea instituțiilor publice, care funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Brașov.

Față de cele mai sus menționate și în baza art. 173, alin. 1, lit. c), și alin.4, lit.a), art. 182 și art.333 din O.U.G. 57/2019, privind Codul Administrativ, înaintăm spre avizare proiectul de hotărâre inițiat privind:

- aprobarea închirierii de către R.A. Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav a bunurilor proprietate publică a U.A.T. Județul Brașov, date în administrarea acestuia, prin licitație publică, în condițiile art. 333-348 din O.U.G. 57/2019, privind Codul Administrativ;

-însușirea Raportului de Evaluare nr. nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value Consulting SRL, privind estimarea chiriei de piață pentru spațiile comerciale și terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, ce face parte integrantă din proiectul de hotărâre;

-aprobarea valorii chiriei de piață pentru spațiile comerciale și a chiriei pentru terenuri, ca valoare minimă de pornire la licitație, după cum urmează:

- chirie de piață – spații comerciale zonă publică restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp,

- chirie de piață – spații comerciale depozitare/spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp,

- chirie de piață – spații depozitare/spații anexe zonă amplasate la subsol = 7euro/mp,

- chirie de piață – spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/veding = 130 euro/mp,

-chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp,

Valorile nu conțin TVA.

- aprobarea perioadei de închiriere maxim 5 ani, conform raportului de evaluare nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value – Consulting S.R.L.,

- aprobarea cotei-părți din încasările de chirie revine bugetului local al Judetului Brașov, conform dispozițiilor H.C.J. nr. 468/28.11.2019 privind stabilirea cotei-părți de chirie cuvenită bugetului local al județului Brașov din veniturile rezultate din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea instituțiilor publice, care funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Brașov.

Anexez:

- Raportul de Evaluare nr. 162440/16.03.2023, întocmit de Fair Value Consulting SRL.

- H.C.J. nr. 468/28.11.2019 privind stabilirea cotei-părți de chirie cuvenită bugetului local al județului Brașov din veniturile rezultate din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea instituțiilor publice, care funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Brașov.

În vederea demarării procedurilor de licitație publică pentru închirierea spațiilor aflate în administrarea R.A. Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav S.R.L., pentru buna funcționare a activității acestuia, considerăm că se justifică urgența pentru aprobarea proiectului de hotărâre în sedința din martie a anului curent.

**Director Ex. Direcția Juridică,**

Claudia Crăciun



Vizat: Șef Birou Teodora L. Kadas-Iluna

Red: Gabi Bardocș





JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576  
office@judbrasov.ro, www.judbrasov.ro



Cod F-16

### HOTĂRĂREA NR.468 din data de 28.11.2019

privind stabilirea cotei-părți de chirie convenită bugetului local al Județului Brașov din veniturile rezultate din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea instituțiilor publice, care funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Brașov

Consiliul Județean Brașov, întrunit în ședință ordinară la data de 28 noiembrie 2019;

Analizând Referarul de aprobare și Raportul de specialitate înregistrate cu nr. 21084/21.11.2019 întocmite de către Direcția Economică, prin care se propune stabilirea cotei-părți de chirie convenită bugetului local al Județului Brașov din veniturile rezultate din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea instituțiilor publice, care funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Brașov;

Văzând avizele comisiilor de specialitate nr. 2 și 5 ale Consiliului Județean Brașov, conform art. 136, alin. (8), lit. "c" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Având în vedere art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și dispozițiile 287, lit. „b”, art. 333, alin. (1), alin. (3) și alin. (4), art. 173, alin. (1), lit. „c” și alin. (4), lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 182 și art. 196 alin. (1), lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** - Se stabilește cota-parte de chirie convenită bugetului local al Județului Brașov din veniturile rezultate din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea instituțiilor publice finanțate integral din venituri proprii care funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Brașov, în procent de 50%.

**Art.2** - Se stabilește cota-parte de chirie convenită bugetului local al Județului Brașov din veniturile rezultate din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea instituțiilor publice finanțate parțial din venituri proprii care funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Brașov, în procent de 100% .

**Art.3** - Se stabilește cota-parte de chirie convenită bugetului local al Județului Brașov din veniturile rezultate din închirierea bunurilor proprietate publică aflate în administrarea instituțiilor publice finanțate integral din bugetul local care funcționează sub autoritatea Consiliului Județean Brașov, în procent de 100%.

**Art.4** - Președintele Consiliului Județean asigură aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri prin Direcția Economică.

PREȘEDINTE,  
Adrian - Ioan Veștea

Contrasemnează,  
Secretar General al Județului Brașov  
Maria Dumbrăveanu



**BRASOV**  
INTERNATIONAL AIRPORT

*1102. Inreg. C.Y. Br. 5/7304/24.03.2023*  
**R.A. "Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav"**

Str. Ecaterina Varga nr.23 Brasov, Romania

[www.brasovairport.ro](http://www.brasovairport.ro) ; [office@brasovairport.ro](mailto:office@brasovairport.ro)

Nr. Inreg.178/23.03.2023

*Sej BF (M EB)  
24.03.2023*

Catre,  
CONSILIUL JUDETEAN BRASOV  
Biroul patrimoniu

Subscrisa Aeroportul International Brasov-Ghimbav R.A. – cu sediul in Brasov, str. Ecaterina Varga nr.23, avand CUI – RO41940179, va inaintam prin prezenta Raportul de Evaluare privind estimarea chiriei de piață pentru spațiile comerciale și terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav in vederea luarii masurilor legale prevazute in art. 333 din OUG nr.57/2019

Director General

Alexandru Anghel



# FairValue

## RAPORT DE EVALUARE

NR. 162440 / 16.03.2023

**Estimare chirie de piață spații comerciale, spații  
depozitare/anexe și terenuri din incinta Aeroportului  
 Internațional Brașov-Ghimbav**

**Client și Utilizator: AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV-GHIMBAV R.A.**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al FairValue Consulting, al clientului și al utilizatorului desemnat



# FairValue

Complete Valuation Services

## FairValue Consulting SRL

Str. Sfântul Spiridon nr. 7,  
Sector 2, București  
[www.fvalue.ro](http://www.fvalue.ro)

## Ruse Bogdan RUSE

Evaluator autorizat EPI-MAA, EI,  
EBM, VE

## Stan Costinela Anuta

Director FairValue Consulting SRL

T: +40 21 322 71 06

M: +40 755 099 729

E: [anuta.stan@fvalue.ro](mailto:anuta.stan@fvalue.ro)

**Către:** AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV-GHIMBAV R.A.

**Referitor:** Estimare chirie de piață spații comerciale și terenuri din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav

**Adresa:** DJ101A f.n., Loc. Ghimbav, jud. Brașov

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea activului indicat mai sus. Am analizat piața imobiliară specifică și am estimat chiria de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) pentru spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav în vederea scoaterii acestora la licitație publică pentru închiriere.

FairValue Consulting SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat RUSE Bogdan Ruse, membru acreditat ANEVAR cu legitimația nr. 15826, a evaluat dreptul de folosință asupra imobilelor analizate în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 valabile în România la data evaluării.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că chiriiile de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) privind dreptul de folosință asupra activelor descrise în acest raport, la 22.02.2023, sunt:

*chirie de piață spații comerciale zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp*

*chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp*

*chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă amplasate la subsol = 7 euro/mp*

*chirie de piață spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending = 130 euro/mp*

*chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp*

Valorie estimate nu includ TVA

**Tip de chirie estimată= chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice)** la care suplimentar fata de aceasta chirie se vor refactura catre chirias utilitățile, cota de impozit pe proprietate/taxa pe clădire, cota de asigurare, cheltuielile cu reparațiile curente aferente spațiilor inchiriate. Cheltuielile care intra in sarcina chiriasilor se vor adauga suplimentar (se vor refactura catre chirias suplimentar fata de chiria bruta estimata de catre evaluator)

Perioada de inchiriere maxima = 5 ani

Chiria estimată este valabilă până la un trafic total înregistrat de 500.000 pasageri îmbarcați pentru 12 luni consecutive.

Tip de suprafață închiriată = suprafața utilă efectiv închiriată (măsurată conform descriere din STAS 4908-85)

Cheltuielile de amenajare pentru spațiile comerciale, spațiile de depozitare/anexe, spațiile pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending intra în sarcina chiriasilor cu excepția utilităților și aparatura electrică (racorduri, prize, întrerupătoare) care intra în sarcina proprietarului sau in cazul in care chiriașii vor realiza pe cheltuiala acestora bransamentele la utilități atunci aceste costuri de realizare a bransamentelor se vor deduce/compensa din/cu chiria aferentă spațiilor respective.

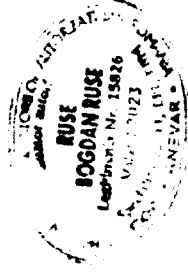
Cheltuielile de amenajare pentru teren intra in sarcina chiriasilor.





- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de termenii de referință agreeți, ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valorile estimate sunt valabile numai pentru destinația precizată în raport.- utilizarea ca prețuri minime de pornire la licitațiile publice de atribuire pentru *spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav*
- ✓ Valorile estimate sunt valabile la data evaluării și se vor indexa anual pe baza inflației sau a unui indice oficial de creștere a chiriilor comerciale de tip ILC.
- ✓ Valorile estimate sunt valabile pînă la un trafic de pasageri îmbarcați în ultimele 12 luni de 500.000 de persoane.

Cu deosebită considerație  
**Ruse Bogdan Ruse** – Evaluator Autorizat **EPI-MAA, Ei, EBM, VE-EPI**  
Membru Acreditat **ANEVAR**



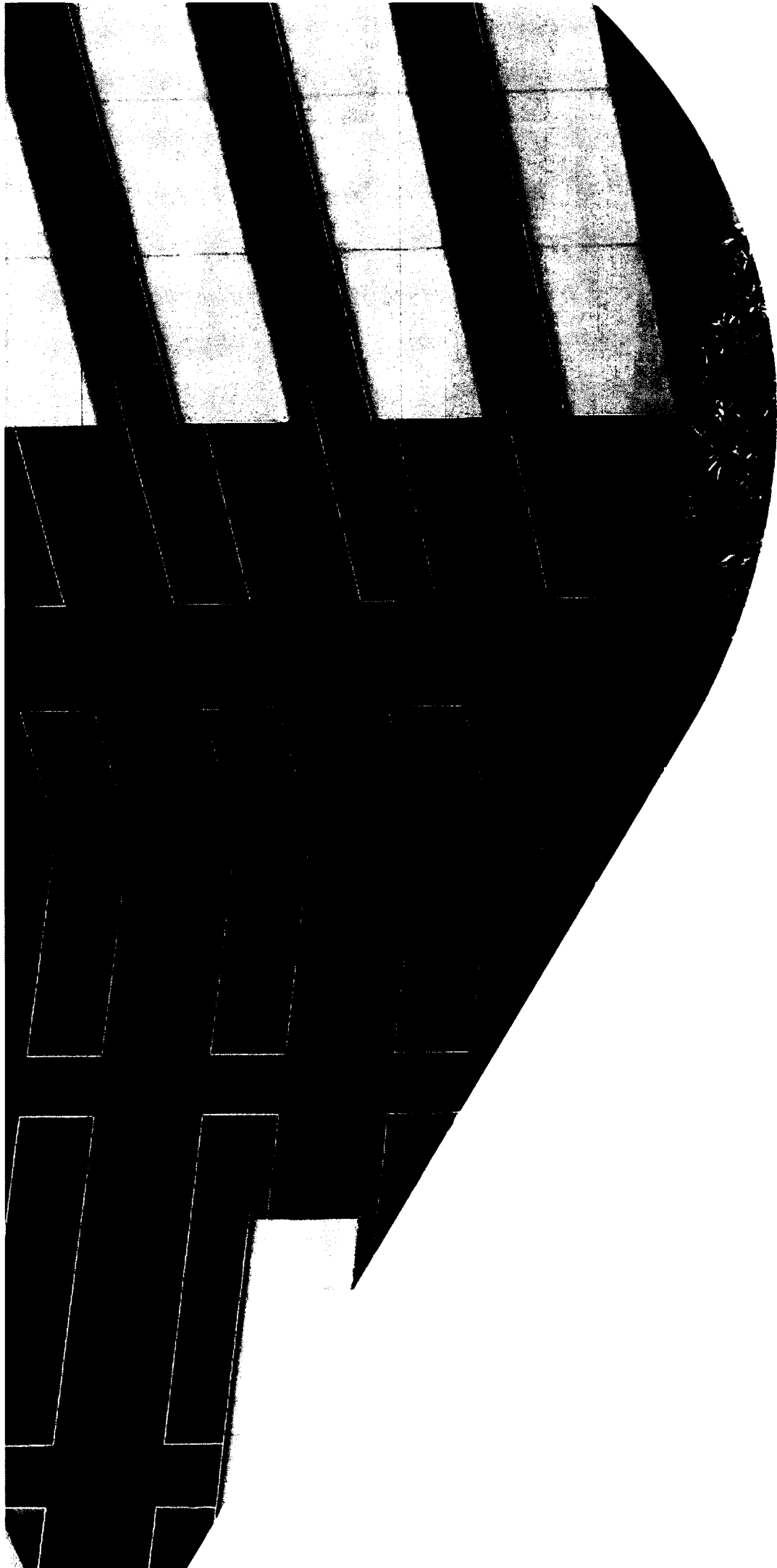
**Stan Costinela Anuta**  
Director FairValue Consulting SRL





# Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE 5
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA 8
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII 9
4. PREZENTAREA DATELOR 15
5. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR 26
6. ANEXE 31



# 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE





Client/Utilizator desemnat	<b>AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV-GHIMBAV R.A.</b>
Data raportului de evaluare	16.03.2023
Data inspecției	22.02.2023
Data evaluării	22.02.2023
Evaluator autorizat	Ruse Bogdan Ruse, Evaluator Autorizat EPI-MAA, EI, EBM, VE-EPI, Legitimăție 15826
Compania de evaluare	FairValue Consulting SRL, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0020, Polita de asigurare de raspundere profesionala 4298 / 09.12.2022
Reprezentant – funcția	Stan Costinela Anuta – Director
Obiectul evaluării	<i>spații comerciale și terenuri (exclusiv terenurile aferente pistei și construcțiilor terminalului) din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav</i>
Scopul evaluării	estimarea chirilor de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) pentru <i>spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav</i> în vederea scoaterii acestora la licitație publică pentru închiriere



Tipul de chirie estimat	<p><b>Tip de chirie estimată= chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice)</b> la care suplimentar fata de aceasta chirie se vor refactura catre chirias utilitățile, cota de impozit pe proprietate/taxa pe clădire, cota de asigurare, cheltuielile cu reparațiile curente aferente spațiilor inchiriate. Cheltuielile care intra in sarcina chirasilor se vor adauga suplimentar (se vor refactura catre chirias suplimentar fata de chiria bruta estimata de catre evaluator)</p> <p>Perioada de inchiriere maxima = 5 ani</p> <p>Chiria estimată este valabilă până la un trafic total înregistrat de 500.000 pasageri îmbarcați pentru 12 luni consecutive.</p> <p>Tip de suprafață închiriată = suprafața utilă efectiv închiriată (măsurată conform descriere din STAS 4908-85)</p> <p>Cheltuielile de amenajare pentru spațiile comerciale, spațiile de depozitare/anexe, spațiile pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending intră în sarcina chiriasilor cu excepția utilităților și aparatul electric (racorduri, prize, întrerupătoare) care intră în sarcina proprietarului sau în cazul în care chiriasii vor realiza pe cheltuiala acestora bransamentele la utilități atunci aceste costuri de realizare a bransamentelor se vor deduce/compensa din/cu chiria aferentă spațiilor respective.</p> <p>Cheltuielile de amenajare pentru teren intră în sarcina chiriasilor.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de termenii de referință agreați, ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;</li><li>✓ Valorile estimate sunt valabile numai pentru destinația precizată în raport.- utilizarea ca prețuri minime de pornire la licitațiile publice de atribuire pentru <i>spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbar</i></li><li>✓ Valorile estimate sunt valabile la data evaluării și se vor indexa anual pe baza inflației sau a unui indice oficial de creștere a chirilor comerciale de tip ILC.</li><li>✓ Valorile estimate sunt valabile până la un trafic de pasageri îmbarcați în ultimele 12 luni de 500.000 de persoane.</li></ul>
Chiriile de piață estimate	<p><i>chirie de piață spații comerciale zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp</i> <i>chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp</i> <i>chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă amplasate la subsol = 7 euro/mp</i> <i>chirie de piață spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending = 130 euro/mp</i> <i>chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp</i></p> <p><b>Valorile prezentate nu includ TVA</b></p>



## 2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

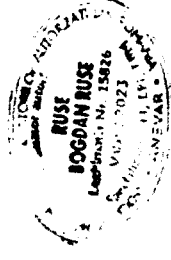
Subsemnatul/a/ții, îmi asum (ne asumăm) răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certfic (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

**RUSE Bogdan Ruse**

Evaluator Autorizat EPI-MAA, EI, EBM, VE-EPI





### 3. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

**Identificarea evaluatorului**

FairValue Consulting SRL - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0020.

RUSE Bogdan Ruse - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 15826, specializările EPI-MAA, EI, EBM, VE-EPI

Descrierea bunurilor:

**Obiectul evaluării**

*spații comerciale și terenuri (exclusiv terenurile aferente pistei și construcțiilor terminalului) din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav*

**Identificarea clientului**

**AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV GHIMBAV R.A.**

**Identificarea utilizatorului**

**AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV GHIMBAV R.A.**

**Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță. Evaluatorul este de acord să răspundă la eventualele întrebări privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

**Scopul evaluării și tipul valorii estimate**

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării chiriilor de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) pentru *spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav* în vederea scoaterii acestora la licitație publică pentru închiriere

**Proprietar**

JUDETUL BRASOV CIF 4384150, cu drept de administrare pentru Regia Autonoma „ **AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV GHIMBAV R.A.**”





Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, tipul de valoare estimat este chiria de piață.

Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 40.1,

„ Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .”

**Tip de chirie estimată= chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice)** la care suplimentar fata de aceasta chirie se vor refactura catre chiras utilitățile, cota de impozit pe proprietate/taxa pe clădire, cota de asigurare, cheltuielile cu reparațiile curente aferente spațiilor inchiriate. Cheltuielile care intra in sarcina chirasilor se vor adauga suplimentar (se vor refactura catre chiras suplimentar fata de chiria bruta estimata de catre evaluator)

Perioada de inchiriere maxima = 5 ani

Chiria estimată este valabilă până la un trafic total înregistrat de 500.000 pasageri îmbarcați pentru 12 luni consecutive.

Tip de suprafață închiriată = suprafața utilă efectiv închiriată (măsurată conform descriere din STAS 4.908-85)

Cheltuielile de amenajare pentru spațiile comerciale, spațiile de depozitare/anexe, spațiile pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending intră în sarcina chiriașilor cu excepția utilităților și aparatura electrică (racorduri, prize, întrerupătoare) care intră în sarcina proprietarului sau în cazul în care chiriașii vor realiza pe cheltuiala acestora bransamentele la utilități atunci aceste costuri de realizare a bransamentelor se vor deduce/compensa din/cu chiria aferentă spațiilor respective.

Cheltuielile de amenajare pentru teren intră în sarcina chiriașilor.

**Moneda evaluării, cursul de schimb utilizat**

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO.

**Data evaluării**

Data evaluării este 22.02.2023.

**Data raportului**

16.03.2023



Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator autorizat Ruse Bogdan legitimație ANEVAR 15826 și evaluator autorizat Iarca Ion Gabriel, legitimație ANEVAR nr. 19330, în data de 22.02.2023 în prezența reprezentantului clientului - domnul Anghel Alexandru

Astfel, cu ajutorul documentației puse la dispoziție, a fost localizată proprietatea și am efectuat inspekția acesteia.

### Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția activului

Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusa evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

La clădire inspekția a fost efectuată atât la exterior cât și la interiorul acesteia, nu au fost inspectate partile ascunse/mezaccessibile

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul activului subiect, respectiv:

- ✓ Extrase de carte funciara
- ✓ Planurile clădirii
- ✓ Memoriul tehnic de arhitectură
- ✓ Estimarea proiectiei numarului de pasageri comunicata de catre client

### Natura și sursa informațiilor pe

care se bazează evaluatorul

Alte informații, respectiv:

- ✓ Publicații privind piața imobiliară specifică.
  - ✓ Articole din presă inclusiv monitorul oficial al României
  - ✓ Adrese/comunicate ale Bursei Române de Marfuri
- Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;

✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: soluțului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau



materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Chiria de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de termenii de referință agreeți, ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoările estimate sunt valabile numai pentru destinația precizată în raport. - utilizarea ca prețuri minime de pornire la licitațiile publice de atribuire pentru *spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav*
- ✓ Valorile estimate sunt valabile la data evaluării și se vor indexa anual pe baza inflației sau a unui indice oficial de creștere a chiriilor comerciale de tip ILC.

Valorile estimate sunt valabile pînă la un trafic de pasageri îmbarcați în ultimele 12 luni de 500.000 de persoane.

### Ipoteze speciale semnificative



- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Consulting SRL și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

#### Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

#### Descrierea raportului

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative, respectiv ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valorile alocate au fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

#### Conformitatea evaluării cu SEV și cu prevederile legislative aplicabile

Abateri de la standardele de evaluare și/sau de la legislația aplicabilă: nu sunt.



## 4. PREZENTAREA DATELOR





### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Clădirea în care sunt amplasate spațiile supuse evaluării este construcția înscrisă în CF 102943 Ghimbav cu număr cadastral 102943-C4 la A1.4 - TERMINAL DE PASAGERI

Descrierea detaliată este prezentată în anexele raportului de evaluare.

Dreptul de proprietate evaluat (dreptul de folosință) include și dreptul de proprietate (folosință integral/partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect precum și a bransamentelor la utilități.

Zona de terenuri supusă evaluării aparține de terenul cu număr cadastral 102943, din CF 102943 Ghimbav  
Descrierea detaliată a terenurilor este prezentată în anexele raportului de evaluare.

### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect.

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Proprietatea subiect este amplasată într-o zonă periferică a loc. Ghimbav, în vecinătatea DJ101A f.n. .
- Compoziția zonei

### Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

Unitati industriale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati de medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	NU	NU	NU	NU	Raut Barsa

Proprietatea este amplasată într-o zonă periferică a loc. Ghimbav, ieșirea spre localitatea Surcea. Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza numerelor cadastrale, pe geoportul ANCP

### Informații despre amplasament.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Dj 101 A Drum asfaltat public

- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale de pe DJ 103C pe DJ 101A urmat de terenurile cu numere cadastrale 100649, 100648, 104480 UAT Ghimbav și ulterior pe drumurile din incinta aeroportului pe terenul cu număr cadastral 102943.



Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Forma – neregulată, nu este situat în panta.

#### Utilități:

- ✓ Rețea urbană de en. electrică: existentă – pe teren
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă – pe teren
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă
- ✓ Rețea urbană de gaze: inexistentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă – pe teren

#### Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: aeroport
- ✓ Servituți de trecere: Nu sunt menționate
- ✓ Restricții de sistematizare: conform regulament de urbansim
- ✓ Alte restricții existente: exsita zone protejate și zone cu acces restricționat datorită utilizării -aeroport

#### Caracteristici economice:

- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

#### Descrierea amenajărilor și construcțiilor

construcția C4 la A1.4 - TERMINAL DE PASAGERI, edificat în anul 2022, având regimul de înălțime S+P+1E, compus din:  
-subsol: scara 1, coridor, spații distribuite bagaje, camera poliție frontieră, indezirabili, indezirabili, arestați, arestați, 5 holuri, tablou electric, C.S., azilanti, azilanti, 2 SAS, camera materiale curatenie, casa scara 3, camera tehnica voce-date, scada, camera tehnica ECS, 2 grupuri sanitare femei, 2 grupuri sanitare barbati, sala mese/P.F. + S.R.I., camera pregătire S.R.I., camera arme S.R.I., hol acces S.R.I., sef tura S.R.I., monitorizare dispecer S.R.I., tablou electric general, curenti slabi, curte serviciu exteriora acoperita/deschisa, spatiu pompe incendiu sprinklere, casa scara 11, punct termic, rezervor inst.sprinklere, adapost ALA, grup sanitar uscat, sala pregătire, camera arme P.F., dispecer P.F., comandant, vestiar personal barbati S.R.I., 6 dusuri, vestiar personal femei S.R.I., vestiar personal femei P.F., vestiar personal barbati P.F., vestiar personal barbati, vestiar personal femei, 6 spații depozitare operator comercial, spațiu depozitare operatori comerciali, dep. bagaje pierdute și regasite, monitorizare TVCl, S.R.I., reconciliere, 2 camere tehnice, scanare bagaje agabaritice, depozit piese schimb scada, monitorizare benzi bagaje, camera tehnica P.F., casa scara 10, vama bunuri;  
-parter: birou operational pista, materiale operationale, camera materiale curatenie, coridor acces, self briefing piloti, camera odihnapioti, 2 spații distribuite, grup sanitar piloti, secretariat vama, 10birouri, acces+scara, coridor, sala pregătire, 2 birouri handling, 2 camere tehnice T.E., 2 cabinete medicale, grup sanitar, control zoofito sanitar, documente secretizate, 2 camere tehnice C.S., 5 grupuri sanitare barbati, camera curatenie, 5 grupuri sanitare femei, birou politica judiciara, birou eurodac, 3 birouri P.F., 4 grupuri sanitare pers. dizabilitati, parinte si copil, birou bagaje, bagaje pierdute si regasite, spatiu distributie, depozit bagaje pierdute si regasite, depozitare, 4 birouri vama, zona bagaje agabaritice, 3 birouri S.R.I., salon VIP, oficiu, control P.F., birou poliție frontieră, grup sanitar unisex, casa scara 3, sosiri internationale, recuperare bagaje, control securitate, plecari interne, parinte si copil, asistenta P.M.R., 8 birouri agentie, cafenea, birou informatii vama, 2 inchirieri auto, schimb valutar, depozitare, windfang, spatiu public, 3 plecari internationale;  
-etaj: birou director general, 3 grupuri sanitare, secretariat, birou director operational, birou director tehnic, birou sef S.R.I., birou rezerva, casa scara, sala sedinte/sala criza, 16 birouri, 2 sali instruire, curenti slabi, tablou electric, depozitare, coridor, 4



grupuri sanitare femei, 4 grupuri sanitare barbati, depozitare spatii comerciale, acces/verificare tranzit, depozitare, 2 birouri vama, 3 grupuri sanitare pers. dizabilitati, capela crestina, cult mozaic, cult musulman, birou P.F. eurodac, 4 birouri P.F., 3 birouri S.R.L., depozitare spatii comerciale, control bagaje, control pasapoarte, camera tehnica C.S., camera tehnica T.E., depozitare, spatiu comercial crew shop, 7 agentie sp. comercial, parinte si copil, restaurant, bucatarie, parinte si copil, spatiu fumatori, sala de asteptare business class, oficiu, spatiu public, agentii spatii comerciale, plecari internationale.

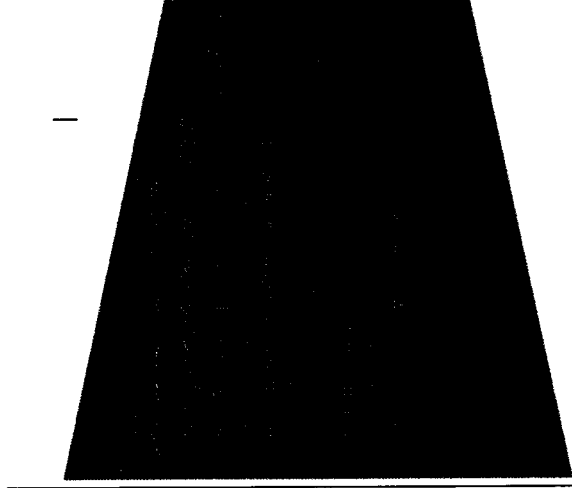
**Date privind impozitele și taxele**

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile și completarile ulterioare. Impozitul pe teren și cotele locale de impozit sunt stabilite anual prin HCL.

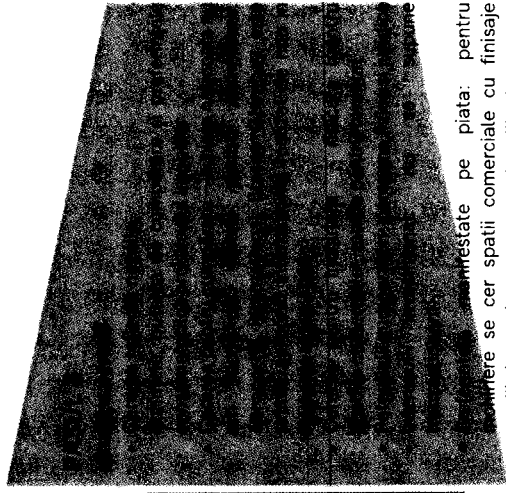
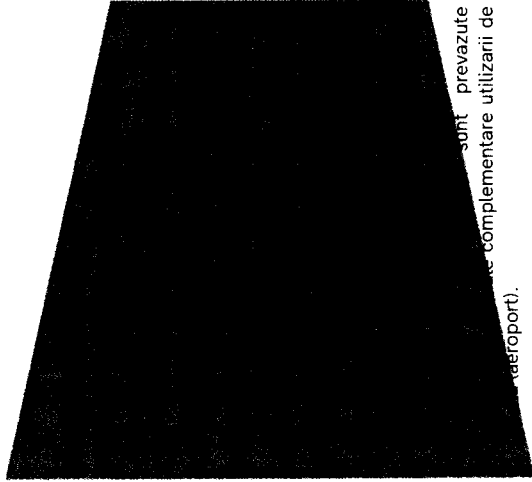




**Analiza pieței imobiliare în 6 pași:**

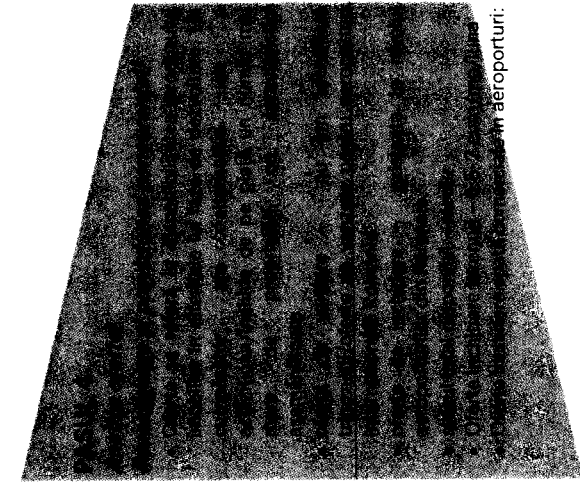


1

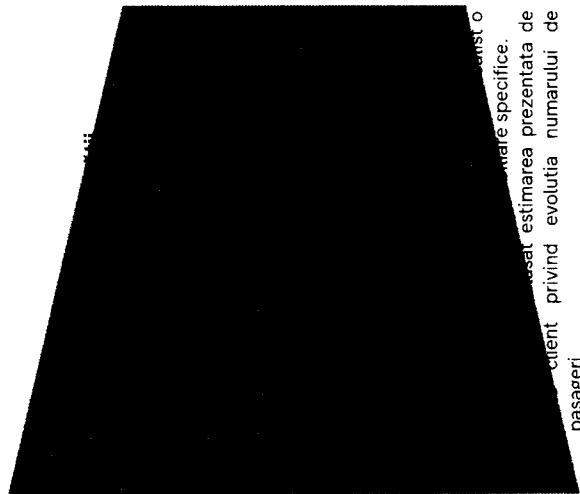


...amestecate pe piata: pentru  
...si se cer spatii comerciale cu finisaje  
...medii si superioare, cu acces la utilitati

...sunt prevazute  
...complementare utilizarii de  
...aeroport).



Imaginile aeroportului:



Imaginile aeroportului:

Aeroport	Data	Suprafata Utilizare	Cadru	Pret unitar de pornire la licitate Euro/mp
	25.05.2021	18 Cabinet	Industria	6,5
	25.05.2021	15 Birou	Terminal	15,8
	25.05.2021	12,4 Birou	Cadru industria	6,7
	25.05.2021	157,5 Gara+echipament tunelaj	Gara zona tehnica	6,7
Biser	29.06.2020	bancomate/automate	Terminal	

Aeroport	Data	Suprafata Utilizare	Pret unitar de pornire la licitate Euro/mp
	02.09.2022	4 schimb valutar	
	09.09.2022	57,83 profiti farmaceutic	
	20.10.2022	16,66 coasor	
	20.10.2022	5,75 deposit coasor	
	26.09.2022	62,03 presa-papetarie-librarie	
	26.09.2022	1 ATM	

Aeroport	Data	Suprafata Utilizare	Pret unitar de pornire la licitate Euro/mp
	02.09.2022	4 schimb valutar	
	09.09.2022	57,83 profiti farmaceutic	
	20.10.2022	16,66 coasor	
	20.10.2022	5,75 deposit coasor	
	26.09.2022	62,03 presa-papetarie-librarie	
	26.09.2022	1 ATM	

Aeroport	Data	Suprafata Utilizare	Cadru	Pret unitar de pornire la licitate Euro/mp
Cluj Napoca	18.07.2018	11 spatiu comercial	Terminal	30
	25.06.2021	17,25 alimentatie publica ,zona restrictiata		33
	12.03.2021	39		17
	23.11.2020	85,75		40
	19.12.2019	37,69		21
	06.10.2018	38,1		72
	27.07.2017	7,5		16
	29.06.2016	39,45		29
Sibu	30.03.2015	39		17

Aeroport	Data	Suprafata Utilizare	Pret unitar de pornire la licitate Euro/mp
	02.09.2022	4 schimb valutar	
	09.09.2022	57,83 profiti farmaceutic	
	20.10.2022	16,66 coasor	
	20.10.2022	5,75 deposit coasor	
	26.09.2022	62,03 presa-papetarie-librarie	
	26.09.2022	1 ATM	

Cladire	Pret unitar de pornire la licitate Euro/mp
Terminal sosiri zona publica p	107,75
Culoar de lucru Intra terminale E1	49
Terminal plecari zona publica S	19
Terminal plecari zona publica S	10
Culoar de lucru Intra terminale E1	48
Terminal sosiri zona publica E1	1900
Terminal zona publica restrictionata	70-115
Terminal zona restrictionata	150-154
	2.5-10
	275

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:



#### Analiza aeroporturilor regionale

##### A. NUMĂR PASAGERI

La nivelul celor 13 aeroporturi regionale, au fost înregistrați în total, în perioada 2015-2021, 39.679.979 pasageri.

Clasamentul aeroporturilor regionale, în funcție de numărul pasagerilor înregistrați cumulat în perioada 2015-2021, se prezintă astfel:

Nr. crt.	Aeroport	Nr. pasageri
1	Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj	14.117.810
2	Aeroportul Internațional "Traian Vuia" Timișoara	7.917.753
3	Aeroportul Internațional Iași	6.088.918
4	Aeroportul Internațional Sibiu	3.023.671
5	Aeroportul Internațional George Enescu Bacău	2.421.707
6	Aeroportul Internațional Craiova	2.145.500
7	Aeroportul Internațional Ștefan cel Mare Suceava	1.641.039
8	Aeroportul Transilvania din Târgu Mureș	1.098.413
9	Aeroportul Oradea	697.276
10	Aeroportul Satu Mare	333.181
11	Aeroportul Internațional Maramureș	124.581
12	Aeroportul Arad	64.087
13	Aeroportul Delta Dunării Tulcea	6.043

O situație detaliată pe fiecare aeroport este prezentată mai jos:

Aeroport	Număr pasageri în perioada 2015 - 2021							TOTAL
	2015	2016	2017	2018	2019	ianuarie - februarie 2020	martie - decembrie 2020	
Ciuj	1.486.041	1.880.678	2.688.731	2.782.401	2.921.392	370.936	528.375	14.117.810
Sibiu	276.533	366.065	490.423	660.275	726.591	91.042	135.113	3.023.671
Craiova	116.947	222.320	447.571	493.056	514.544	69.949	89.603	2.145.500
Suceava	2.349	57.226	262.165	353.280	430.123	60.774	128.425	1.641.039
Târgu Mureș	343.379	293.665	811	65.298	218.685	35.677	50.272	1.098.413
Oradea	7.713	41.247	162.172	219.771	94.738	7.892	29.549	134.194
Arad	8.623	381	11.304	11.433	18.838	37	1.672	11.799
								697.276
								64.087

Aeroport	Număr pasageri în perioada 2015 - 2021							TOTAL
	2015	2016	2017	2018	ianuarie 2019 - feb 2020	1 martie - 31 decembrie 2020	2021	
Tîmișoara	923.570	1.160.167	1.621.529	1.517.309	1.826.998	238.645	629.535	7.917.753
Ieși	381.032	882.628	1.147.040	1.256.640	1.492.444	289.602	639.532	6.088.918
Bacău	162.035	414.987	425.733	447.531	525.525	65.949	379.947	2.421.707
Satu Mare	17.212	23.427	60.406	75.490	93.717	15.765	47.164	333.181
Maramureș	19.121	49	44	2.763	45.934	12.313	44.266	124.581
Tulcea	394	1.057	4.232	158	99	30	73	6.043

## B. CURSE INTERNE OPERATE PE AEROPORT

Referitor la numărul total al curselor interne operate pe aeroporturile regionale din România, acesta a fost în perioada 2015-2021 de 131.380 curse.

Clasamentul, în funcție de numărul curselor interne, însumate, operate pe cele 13 aeroporturi introduse în analiză, arată astfel:

Nr crt	Aeroport	Număr curse
1	Cluj	35.690
2	Iasi	26.682
3	Craiova	21.014
4	Timișoara	17.879
5	Oradea	8.237
6	Arad	7.684
7	Suceava	5.435
8	Maramureș	3.113
9	Satu Mare	2.249
10	Bacău	1.728
11	Sibiu	1.381
12	Tulcea	232

O situație detaliată pe fiecare aeroport este prezentată mai jos:

Nr. crt.	Aeroport	2015	2016	2017	2018	Curse Interne				TOTAL
						2019	2020	Jan.- Feb.	Mar.- Dec.	
1	Cluj	3.712	5.162	7.059	6.446	5.512	929	2.511	4.399	35.690
2	Craiova	2.130	2.547	3.071	3.621	3.517	385	2.032	3.711	21.014
3	Oradea	294	1.249	1.586	1.767	1.253	181	567	1340	8.237
4	Arad	861	740	1.066	1.067	1481	364	877	1238	7.684
5	Suceava	40	599	830	1.032	1.401	221	378	944	5.435
6	SIBIU	100	139	170	294	455	67	68	88	1.381
7	Targu Mures	6	0	0	20	30	0	0	0	56

Nr. crt.	Aeroport	2015	2016	2017	2018	Curse Interne				TOTAL
						Jan2019- Feb2020	1 Mar-31 Dec 2020	1 Mar-31 Dec 2021	2021	
1	Iasi	3.032	4.746	5.076	5.024	5.555	952	2.297	2.977	26.682
2	Timișoara	1.856	2.257	3.157	3.110	3.418	1.718	2.340	2.340	17.879
3	Maramureș	1.109	14	30	104	926	368	562	562	3.113
4	Satu Mare	278	279	446	523	530	468	174	174	2.249
5	Bacău	56	168	238	459	400	131	276	276	1.728
6	Tulcea	10	58	66	30	24	8	36	36	232

C. CURSE EXTERNE OPERATE PE AEROPORT

În privința curselor externe operate pe aeroporturile regionale, totalul pentru perioada 2015-2021 a fost de 266.899 curse, iar clasamentul este următorul:

Nr. crt.	Aeroport	Nr curse externe
1	Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj	103.472
2	Aeroportul Internațional Iași	36.002
3	Aeroportul Internațional Sibiu	35.557
4	Aeroportul Internațional "Traian Vuia" Timișoara	32.296
5	Aeroportul Internațional George Enescu Bacău	19.962
6	Aeroportul Internațional Craiova	14.504
7	Aeroportul Internațional Ștefan cel Mare Suceava	9.838
8	Aeroportul Transilvania din Târgu Mureș	7.704
9	Aeroportul Arad	2.878
10	Aeroportul Oradea	2.829
11	Aeroportul Satu Mare	906
12	Aeroportul Internațional Maramureș	780
13	Aeroportul Delta Dunării Tulcea	172

O situație detaliată pe fiecare aeroport este prezentată mai jos:

Aeroport	Curse externe operate în perioada 2015 - 2021										TOTAL
	2015	2016	2017	2018	2019	ianuarie - februarie 2020	martie - decembrie 2020	2021			
Cluj	11.756	13.990	18.085	18.007	19.586	2.551	6.316	13.181	103.472		
Sibiu	4.452	5.203	6.173	7.335	6.561	865	1.624	3.344	35.557		
Craiova	869	1.471	2.889	3.172	3.262	443	847	1.551	14.504		
Suceava	14	258	1.512	1.872	2.140	316	1.094	2.632	9.838		
Târgu Mureș	2.329	2.220	0	430	1.264	233	514	714	7.704		
Arad	685	333	487	421	119	22	323	488	2.878		
Oradea	65	125	656	902	269	1	52	759	2.829		

Aeroport	Curse externe operate în perioada 2015 - 2021										TOTAL
	2015	2016	2017	2018	2019	ianuarie - februarie 2020	1 martie - 31 decembrie 2020	2021			
Iași	2.645	5.163	6.329	7.092	7.930	2.428	4.415	36.002			
Timișoara	3.976	4.845	5.747	5.502	6.712	1.980	3.534	32.296			
Bacău	1.424	3.303	3.474	3.478	3.710	889	3.684	19.962			
Satu Mare	34	27	152	150	208	60	275	906			
Maramureș	197	0	0	36	157	72	318	780			
Tulcea	16	16	56	42	26	7	14	172			

**D. VALOARE INVESTIȚII**

În perioada supusă analizei, au fost realizate investiții pentru cele 13 aeroporturi regionale în valoare totală de 1.070.447,46 mii lei.

Clasamentul celor 13 aeroporturi, prin raportare la valoarea investită în perioada 2015-2021, este următorul:

Nr. crt.	Aeroport	TOTAL valoare investită (mii lei)
1	Iași	348.261
2	Cluj	207.175
3	Maramureș	129.295
4	Suceava	124.568
5	Satu Mare	95.551
6	Craiova	44.057
7	Timișoara	33.944
8	Sibiu	30.006
9	Târgu Mureș	19.982
10	Arad	13.300
11	Bacău	9.487
12	Oradea	9.159
13	Tulcea	5.661

O situație detaliată pe fiecare aeroport este prezentată mai jos:

Nr. crt.	Aeroport	Valoare investiții (mii lei) - perioada 2015- 2021											
		2015	2016	2017	2018	2019	ian. - feb.2020	Marție - dec 2020	2021	TOTAL			
1	Cluj	33.673,11	26.483,34	20.273,11	25.611,29	23.547,80	1.184,68	13.031,50	69.370,63	207,1			
2	Suceava	102.286,00	6.958,00	5.914,00	5.902,00	1.723,00	0	70,00	1.715,00	124,5			
3	Craiova	12.527,00	13.558,00	8.543,00	2.711,00	2.447,00	0	1.937,00	2.602,00	44,0			
4	Sibiu	2.995,62	1.749,45	2.671,19	3.016,28	5.375,37	8,27	199,65	14.388,48	30,0			
5	Tg Mureș	2.213,00	182,00	599,00	4.020,00	4.306,00	0	6.875,00	1.787,00	19,9			
6	Arad	162,00	9.556,00	542,00	755,00	948,00	0	523,00	814,00	13,3			
7	Oradea	1.007,00	328,00	718,00	326,00	439,00	147,00	5.713,00	481,00	9,1			

Nr. crt.	Aeroport	Cheltuieli de investiții (mii lei) - perioada 2015 -2021									
		2015	2016	2017	2018	2019	ian 2019 - feb 2020	mart-dec 2020	2021	TOTAL	
1	Iași	164.344,84	79.366,80	3524,33	18.536,83	74.383,76	339,97	7756,00	348.261		
2	Maramureș	4.474,00	3.637,00	46.282,00	51.534,00	10.924,00	5.283,00	6.211,00	129.295		
3	Satu Mare	28.263,00	39.876,00	1.776,00	12.260,00	6.048,00	3.355,00	3.973,00	95.551		
4	Timișoara	3.807,54	4.287,95	4.545,59	4.900,29	6.238,72	4.588,89	5.574,79	33.944		
5	Bacău	830,58	3.231,96	1.931,54	1.671,92	909,94	574,58	336,60	9.487		
6	Tulcea	564	620	678	440	495	1.202	1.662	5.661		



Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, concluzionăm ca metoda comparației directe și metoda comparației relative respectă aceste criterii. Atunci când datele sunt analizate prin prisma încrederii asupra informațiilor colectate, dpdv al criteriului preciziei și al cantității de informații, metoda utilizată prezintă încredere ridicată.

În conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este susținută de metoda comparației directe, și metoda comparației relative, acestea fiind cele mai relevante, în funcție de calitate, precizia și cantitatea informațiilor utilizate. În aceste condiții, în baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că chiriiile de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) privind dreptul de folosință asupra activelor descrise în acest raport, la 22.02.2023, sunt:

*chirie de piață spații comerciale zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp*  
*chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp*  
*chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă amplasate la subsol = 7 euro/mp*  
*chirie de piață spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending = 130 euro/mp*  
*chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp*  
**Valorile estimate nu contin TVA**

**Tip de chirie estimată= chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice)** la care suplimentar fata de aceasta chirie se vor refactura catre chirias utilitățile, cota de impozit pe proprietate/ taxa pe clădire, cota de asigurare, cheltuielile cu reparațiile curente aferente spațiilor inchiriate. Cheltuielile care intra in sarcina chiriasilor se vor adauga suplimentar (se vor refactura catre chirias suplimentar fata de chiria bruta estimata de catre evaluator)

Perioada de inchiriere maxima = 5 ani

Chiria estimată este valabilă până la un trafic total înregistrat de 500.000 pasageri îmbarcați pentru 12 luni consecutive.

Tip de suprafață închiriată = suprafața utilă efectiv închiriată (măsurată conform descriere din STAS 4908-85)

Cheltuielile de amenajare pentru spațiile comerciale, spațiile de depozitare/anexe, spațiile pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending intră în sarcina chiriasilor cu excepția utilităților și aparatura electrică (racorduri, prize, întreținătoare) care intră în sarcina proprietarului sau în cazul în care chiriașii vor realiza pe cheltuiala acestora bransamentele la utilități atunci aceste costuri de realizare a bransamentelor se vor deduce/compensa din/cu chiria aferentă spațiilor respective.

Cheltuielile de amenajare pentru teren intră în sarcina chiriasilor.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de termenii de referință agreeați, ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valorile estimate sunt valabile numai pentru destinația precizată în raport. - utilizarea ca prețuri minime de pornire la licitațiile publice de atribuire pentru *spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav*



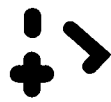


- ✓ Valorile estimate sunt valabile la data evaluării și se vor indexa anual pe baza inflației sau a unui indice oficial de creștere a chiriilor comerciale de tip ILC.
- ✓ Valorile estimate sunt valabile până la un trafic de pasageri îmbarcați în ultimele 12 luni de 500.000 de persoane.



## 6. ANEXE





## 5. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR



**Cea mai bună utilizare** este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă. Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

**Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber**

**Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită**

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

Fizic posibilă

Permisă legal

Fezabilă financiar

Maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

- ∴ Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber
  - ∴ Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită;
- Cea mai bună utilizare a terenului presupus a fi liber este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

### Cea mai bună utilizare

Industrial	Nu			
Comercial	Da- Aeroport	Da	Da	Da
Rezidențial	Nu			

Cea mai buna utilizare a proprietatii construite:

Am analizat urmatoarele variante :

- pastrarea utilizarii actuale -este fezabila si maxim productiva
- schimbarea utilizarii actuale - nefezabil
- demolarea constructiilor si redezvoltarea amplasamentului -nefezabil

Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului este de teren pretabil pentru aeroport international cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare existente este utilizarea curenta-Aeroport international. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).



## Metode de evaluare

Având în vedere informațiile disponibile pentru estimarea chirilor de piață am utilizat metoda comparației directe și metoda comparației relative

## Metoda comparației directe și Metoda comparației relative

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea bunurilor imobiliare și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre închirieri/oferte comparabile. Comparație directă este o tehnică cantitativă iar comparația relativ este o tehnică calitativă.

În anexe este prezentată metodologia de lucru și grilele de calcul, chirile de piață estimate sunt următoarele:

*chirie de piață spații comerciale zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp  
chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp*

*chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă amplasate la subsol = 7 euro/mp*

*chirie de piață spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending = 130 euro/mp*

*chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp*

## Valorile prezentate nu includ TVA

Criteriile care au stat la baza raportării finale a valorii de justă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

### Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

### Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

### Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

## Analiza rezultatelor

# FairValue

**Draft v01 RAPORT DE EVALUARE**

NR. 162440 / 16.03.2023

**Estimare chirie de piață spații comerciale, spații  
depozitare/anexe și terenuri din incinta Aeroportului  
Internațional Brașov-Ghimbav**

**Client si Utilizator: AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV R.A.**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al FairValue Consulting, al clientului și al utilizatorului desemnat





# FairValue

Complete Valuation Services

**FairValue Consulting SRL**

Str. Sfântul Spiridon nr. 7,  
Sector 2, București  
[www.fvalue.ro](http://www.fvalue.ro)

**Ruse Bogdan RUSE**

Evaluator autorizat EPI-MAA, EI,  
EBM, VE

**Stan Costinela Anuta**

Director FairValue Consulting SRL

T: +40 21 322 71 06

M: +40 755 099 729

E: [anuta.stan@fvalue.ro](mailto:anuta.stan@fvalue.ro)**Către:** **AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV R.A.****Referitor:** *Estimare chirie de piață spații comerciale și terenuri din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav DJ101A f.n., Loc. Ghimbav, jud. Brașov***Adresa:**

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea activului indicat mai sus. Am analizat piața imobiliară specifică și am estimat chiria de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) pentru *spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav* în vederea scoaterii acestora la licitație publică pentru închiriere.

FairValue Consulting SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat RUSE Bogdan Ruse, membru acreditat ANEVAR cu legitimația nr. 15826, a evaluat dreptul de folosință asupra imobilelor analizate în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 valabile în România la data evaluării.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că chiriile de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) privind dreptul de folosință asupra activelor descrise în acest raport, la 22.02.2023, sunt:

*chirie de piață spații comerciale zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp  
chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp  
chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă amplasate la subsol = 7 euro/mp  
chirie de piață spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending = 130 euro/mp  
chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp*

Valorie estimate nu includ TVA

Tip de chirie estimată= chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice) la care suplimentar: fata de aceasta chirie se vor refactura catre chiriias utilitățile, cota de impozit pe proprietate/taxa pe clădire, cota de asigurare, cheltuielile cu reparațiile curente aferente spațiilor închiriate. Cheltuielile care intra in sarcina chiriiasilor se vor adauga suplimentar (se vor refactura catre chiriias suplimentar fata de chiria bruta estimata de catre evaluator)

Perioada de închiriere maxima = 5 ani

Chiria estimată este valabilă până la un trafic anual înregistrat de 500.000 pasageri îmbarcați/an.

Tip de suprafață închiriată = suprafața utilă efectiv închiriată (măsurată conform descriere din STAS 4908-85)

Cheltuielile de amenajare pentru spațiile comerciale, spațiile de depozitare/anexe, spațiile pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending intră în sarcina chiriiasilor - cu excepția utilităților și aparatul electric (racorduri, prize, întrerupătoare) care intră în sarcina proprietarului sau în cazul în care chiriiasii vor realiza pe cheltuiala acestora bransamentele la utilități atunci aceste costuri de realizare a bransamentelor se vor deduce/compensa din/cu chiria aferentă spațiilor respective.

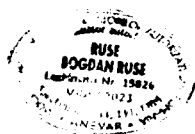


Cheltuielile de amenajare pentru teren intră în sarcina chiriașilor.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de termenii de referință agreeți, ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valorile estimate sunt valabile numai pentru destinația precizată în raport. - utilizarea ca prețuri minime de pornire la licitațiile publice de atribuire pentru *spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav*
- ✓ Valorile estimate sunt valabile la data evaluării și se vor indexa anual pe baza inflației sau a unui indice oficial de creștere a chiriilor comerciale de tip ILC.
- ✓ Valorile estimate sunt valabile până la un trafic de pasageri imbarcați în ultimele 12 luni de 500.000 de persoane.

Cu deosebită considerație  
**Ruse Bogdan Ruse** – Evaluator Autorizat **EPI-MAA, EI, EBM, VE-EPI**  
Membru Acreditat **ANEVAR**

**Stan Costinela Anuta**  
Director FairValue Consulting SRL





# FairValue

## RAPORT DE EVALUARE

NR. 162440 / 16.03.2023

Estimare chirie de piață spații comerciale, spații  
depozitare/anexe și terenuri din incinta Aeroportului  
 Internațional Brașov - Ghimbav

Cliet si Utilizator: AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV - GHIMBAV R.A.

Primit azi 29.03 2023 no 12.15 de la el-uo luza nu  
misiu al nolecu





# FairValue

Complete Valuation Services

**Către:** AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV-GHIMBAV R.A.**Referitor:** Estimare chirie de piață spații comerciale și terenuri din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimba  
DJ101A f.n., Loc. Ghimbav, jud. Brașov**Adresa:**

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea activului indicat mai sus. Am am analizat piața imobiliară specifică și am estimat chiria de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) pentru spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimba în vederea scoaterii acestora la licitație publică pentru închiriere.

**FairValue Consulting SRL**

Str. Sfântul Spiridon nr. 7,  
Sector 2, București  
[www.fvalue.ro](http://www.fvalue.ro)

**Ruse Bogdan RUSE**

Evaluator autorizat EPI-MAA, EI,  
EBM, VE

**Stan Costinela Anuta**

Director FairValue Consulting SRL

**T:** +40 21 322 71 06**M:** +40 755 099 729**E:** [anuta.stan@fvalue.ro](mailto:anuta.stan@fvalue.ro)

FairValue Consulting SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat RUSE Bogdan Ruse, membru acreditat ANEVAR cu legitimația nr. 15826, a evaluat dreptul de folosință asupra imobilelor analizate în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 valabile în România la data evaluării.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că chiriiile de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) privind dreptul de folosință asupra activelor descrise în acest raport, la 22.02.2023, sunt:

*chirie de piață spații comerciale zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp*

*chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp*

*chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă amplasate la subsol = 7 euro/mp*

*chirie de piață spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending = 130 euro/mp*

*chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp*

Valorie estimate nu includ TVA

**Tip de chirie estimată= chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice)** la care suplimentar fata de aceasta chirie se vor refactura catre chirias utilitățile, cota de impozit pe proprietate/taxa pe clădire, cota de asigurare, cheltuielile cu reparațiile curente aferente spațiilor inchiriate. Cheltuielile care intra in sarcina chiriasilor se vor adauga suplimentar (se vor refactura catre chirias suplimentar fata de chiria brută estimată de catre evaluator)

Perioada de inchiriere maxima = 5 ani

Chiria estimată este valabilă până la un trafic total înregistrat de 500.000 pasageri îmbarcați pentru 12 luni consecutive.

Tip de suprafață închiriată = suprafața utilă efectiv închiriată (măsurată conform descriere din STAS 4908-85)

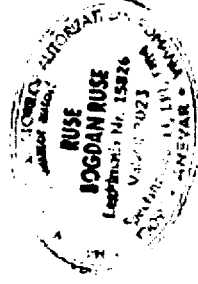
Cheltuielile de amenajare pentru spațiile comerciale, spațiile de depozitare/anexe, spațiile pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending intră în sarcina chiriasilor cu excepția utilităților și aparatura electrică (racorduri, prize, întrerupătoare) care intră în sarcina proprietarului sau în cazul în care chiriașii vor realiza pe cheltuiala acestora bransamentele la utilități atunci aceste costuri de realizare a bransamentelor se vor deduce/compensa din/cu chiria aferentă spațiilor respective.

Cheltuielile de amenajare pentru teren intră în sarcina chiriașilor.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de termenii de referință agreați, ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valorile estimate sunt valabile numai pentru destinația precizată în raport. - utilizarea ca prețuri minime de pornire la licitațiile publice de atribuire pentru *spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbaș*
- ✓ Valorile estimate sunt valabile la data evaluării și se vor indexa anual pe baza inflației sau a unui indice oficial de creștere a chiriilor comerciale de tip ILC.
- ✓ Valorile estimate sunt valabile până la un trafic de pasageri îmbarcați în ultimele 12 luni de 500.000 de persoane.

Cu deosebită considerație

**Ruse Bogdan Ruse** – Evaluator Autorizat **EPI-MAA, EI, EBM, VE-EPI**  
Membru Acreditat **ANEVAR**

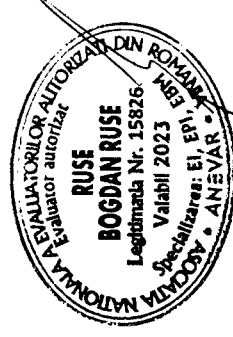


*[Handwritten signature]*

**Stan Costinela Anuta**  
Director FairValue Consulting SRL



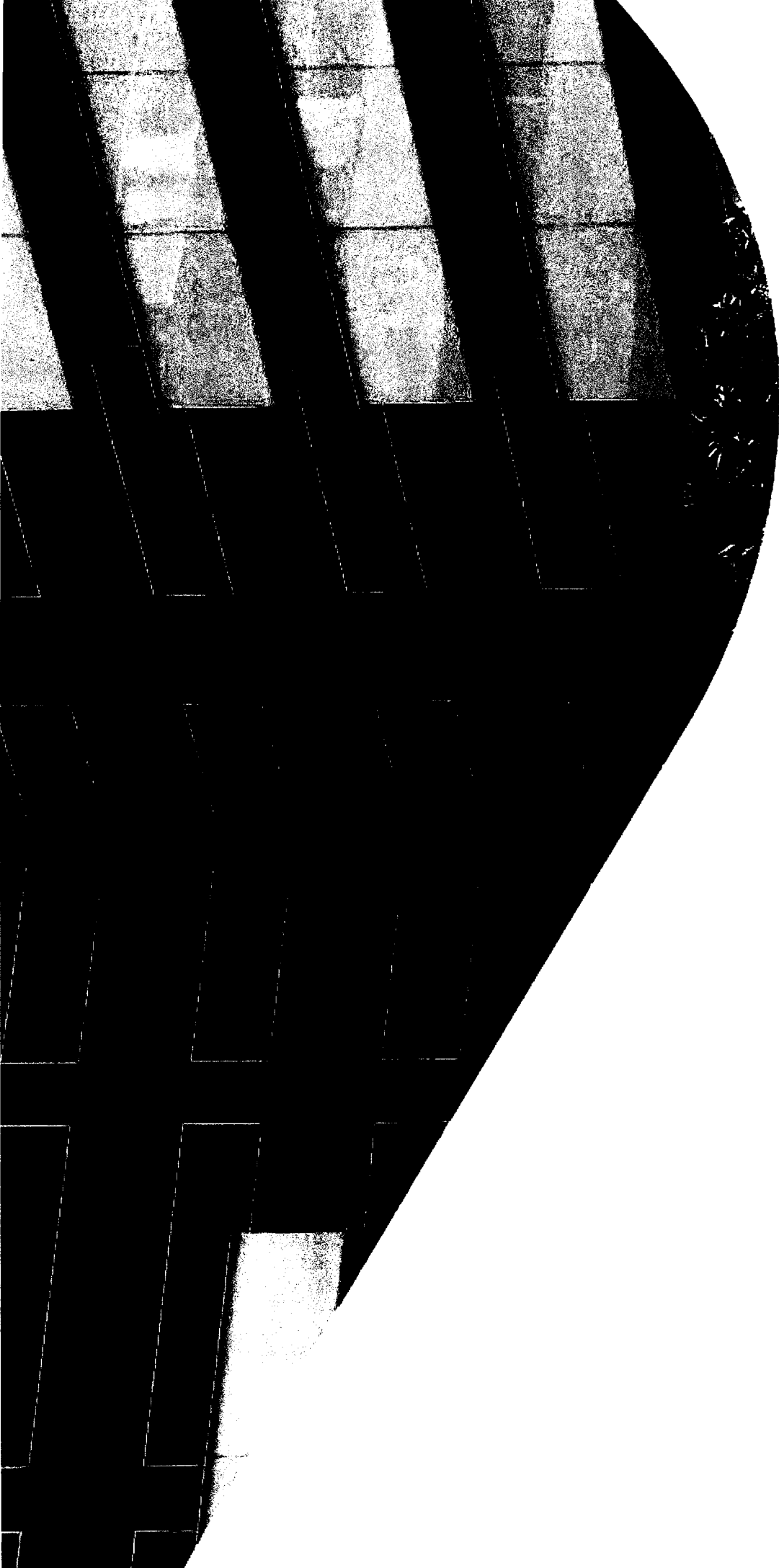
*[Handwritten signature]*



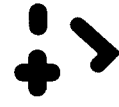


# Cuprins

- 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE 5**
- 2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA 8**
- 3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII 9**
- 4. PREZENTAREA DATELOR 15**
- 5. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR 26**
- 6. ANEXE 31**



# 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE







Client/Utilizator desemnat	<b>AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV-GHIMBAV R.A.</b>
Data raportului de evaluare	16.03.2023
Data inspecției	22.02.2023
Data evaluării	22.02.2023
Evaluator autorizat	Ruse Bogdan Ruse, Evaluator Autorizat EPI-MAA, EI, EBM, VE-EPI, Legitimăție 15826
Compania de evaluare	FairValue Consulting SRL, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0020, Polita de asigurare de raspundere profesionala 4298 / 09.12.2022
Reprezentant – funcția	Stan Costinela Anuta – Director
Obiectul evaluării	<i>spații comerciale și terenuri (exclusiv terenurile aferente pistei și construcțiilor terminalului) din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav</i>
Scopul evaluării	estimarea chiriilor de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) pentru <i>spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav</i> în vederea scoaterii acestora la licitație publică pentru închiriere



<p>Tipul de chirie estimat</p>	<p>Tip de chirie estimată= <b>chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice)</b> la care suplimentar fata de aceasta chirie se vor refactura catre chirias utilitățile, cota de impozit pe proprietate/ taxa pe clădire, cota de asigurare, cheltuielile cu reparațiile curente aferente spațiilor inchiriate. Cheltuielile care intra in sarcina chiriasilor se vor adauga suplimentar (se vor refactura catre chirias suplimentar fata de chiria bruta estimata de catre evaluator)</p> <p>Perioada de inchiriere maxima = 5 ani</p> <p>Chiria estimată este valabilă până la un trafic total înregistrat de 500.000 pasageri îmbarcați pentru 12 luni consecutive.</p> <p>Tip de suprafață închiriată = suprafața utilă efectiv închiriată (măsurată conform descriere din STAS 4908-85)</p> <p>Cheltuielile de amenajare pentru spațiile comerciale, spațiile de depozitare/ anexe, spațiile pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending intră în sarcina chiriașilor cu excepția utilităților și aparatura electrică (racorduri, prize, întrerupătoare) care intră în sarcina proprietarului sau în cazul în care chiriașii vor realiza pe cheltuiala acestora bransamentele la utilități atunci aceste costuri de realizare a bransamentelor se vor deduce/compensa din/cu chiria aferentă spațiilor respective.</p> <p>Cheltuielile de amenajare pentru teren intră în sarcina chiriașilor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de termenii de referință agreeți, ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;</li> <li>✓ Valorile estimate sunt valabile numai pentru destinația precizată în raport.- utilizarea ca prețuri minime de pornire la licitațiile publice de atribuire pentru <i>spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimnav</i></li> <li>✓ Valorile estimate sunt valabile la data evaluării și se vor indexa anual pe baza inflației sau a unui indice oficial de creștere a chiriilor comerciale de tip ILC.</li> <li>✓ Valorile estimate sunt valabile pînă la un trafic de pasageri îmbarcați în ultimele 12 luni de 500.000 de persoane.</li> </ul>
<p>Chiriile de piață estimate</p>	<p><i>chirie de piață spații comerciale zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp</i>  <i>chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp</i>  <i>chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă amplasate la subsol = 7 euro/mp</i>  <i>chirie de piață spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending = 130 euro/mp</i>  <i>chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp</i></p> <p><b>Valorile prezentate nu includ TVA</b></p>



## 2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

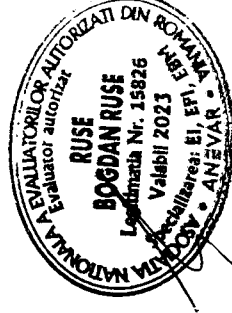
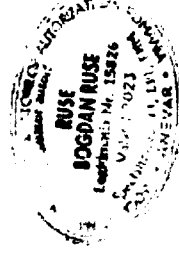
Subsemnatul/a/ții, îmi asum (ne asumăm) răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

**RUSE Bogdan Ruse**

Evaluator Autorizat EPI-MAA, EI, EBM, VE-EPI





### 3. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII



**Identificarea evaluatorului**

FairValue Consulting SRL - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0020.  
RUSE Bogdan Ruse - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 15826, specializările EPI-MAA, EI, EBM, VE-EPI

**Descrierea bunurilor:**

*spații comerciale și terenuri (exclusiv terenurile aferente pistei și construcțiilor terminalului) din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav*

**Obiectul evaluării****Identificarea clientului**

**AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV GHIMBAV R.A.**

**Identificarea utilizatorului**

**AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV GHIMBAV R.A.**

**Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță. Evaluatorul este de acord să răspundă la eventualele întrebări privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

**Scopul evaluării și tipul valorii estimate**

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării chiriilor de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) pentru *spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav* în vederea scoaterii acestora la licitație publică pentru închiriere

**Proprietar**

JUDETUL BRASOV CIF 4384150, cu drept de administrare pentru Regia Autonoma „ **AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV GHIMBAV R.A.**”



Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, tipul de valoare estimat este chiria de piață.

Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 40.1,

„ Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere . ”

Tip de chirie estimată= **chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice)** la care suplimentar fata de aceasta chirie se vor refactura catre chiriias utilitățile, cota de impozit pe proprietate/ taxa pe clădire, cota de asigurare, cheltuielile cu reparațiile curente aferente spațiilor inchiriate. Cheltuielile care intra in sarcina chiriiasilor se vor adauga suplimentar (se vor refactura catre chiriias suplimentar fata de chiria bruta estimata de catre evaluator)

Perioada de inchiriere maxima = 5 ani

Chiria estimată este valabilă până la un trafic total înregistrat de 500.000 pasageri îmbarcați pentru 12 luni consecutive.

Tip de suprafață închiriată = suprafața utilă efectiv închiriată (măsurată conform descriere din STAS 4908-85)

Cheltuielile de amenajare pentru spațiile comerciale, spațiile de depozitare/anexe, spațiile pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending intră în sarcina chiriiasilor cu excepția utilităților și aparatura electrică (racorduri, prize, întrerupătoare) care intră în sarcina proprietarului sau în cazul în care chiriiașii vor realiza pe cheltuiala acestora bransamentele la utilități atunci aceste costuri de realizare a bransamentelor se vor deduce/compensa din/cu chiria aferentă spațiilor respective.

Cheltuielile de amenajare pentru teren intră în sarcina chiriiașilor.

Moneda evaluării, cursul de schimb utilizat

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO.

Data evaluării

Data evaluării este 22.02.2023.

Data raportului

16.03.2023



### Natura și amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecția activului

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator autorizat Ruse Bogdan legitimație ANEVAR 15826 și evaluator autorizat Iarca Ion Gabriel, legitimație ANEVAR nr. 19330, în data de 22.02.2023 în prezența reprezentantului clientului- domnul Anghel Alexandru  
Astfel, cu ajutorul documentației puse la dispoziție, a fost localizată proprietatea și am efectuat inspecția acesteia.

Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusa evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.  
La clădire inspecția a fost efectuată atât la exterior cât și la interiorul acesteia, nu au fost inspectate partile ascunse/meaccessibile

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul activului subiect, respectiv:

- ✓ Extrase de carte funciara
- ✓ Planurile clădirii
- ✓ Memoriul tehnic de arhitectura
- ✓ Estimarea proiectiei numarului de pasageri comunicata de catre client

### Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

- Alte informații, respectiv:
- ✓ Publicații privind piața imobiliară specifică.
- ✓ Articole din presă inclusiv monitorul oficial al României
- ✓ Adrese/comunicate ale Bursei Romane de Marfuri
- Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și împărtășite și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau

### Ipoteze semnificative

materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Chiria de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de termenii de referință agreeați, ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoările estimate sunt valabile numai pentru destinația precizată în raport. - utilizarea ca prețuri minime de pornire la licitațiile publice de atribuire pentru *spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbaș*
- ✓ Valorile estimate sunt valabile la data evaluării și se vor indexa anual pe baza inflației sau a unui indice oficial de creștere a chiriilor comerciale de tip ILC.

Valorile estimate sunt valabile până la un trafic de pasageri imbarcați în ultimele 12 luni de 500.000 de persoane.



- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Consulting SRL și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

#### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detalieri al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

#### **Descrierea raportului**

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative, respectiv ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valorile alocate au fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

#### **Conformitatea evaluării cu SEV și cu prevederile legislative aplicabile**

Abateri de la standardele de evaluare și/sau de la legislația aplicabilă: nu sunt.





## 4. PREZENTAREA DATELOR





### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Cladirea în care sunt amplasate spațiile supuse evaluării este construcția înscrisă în CF 102943 Ghimbav cu număr cadastral 102943-C4 la A1.4 - TERMINAL DE PASAGERI

Descrierea detaliată este prezentată în anexele raportului de evaluare.

Dreptul de proprietate evaluat (dreptul de folosință) include și dreptul de proprietate (folosință integral/partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect precum și a bransamentelor la utilități.

Zona de terenuri supusă evaluării aparține de terenul cu număr cadastral 102943, din CF 102943 Ghimbav  
Descrierea detaliată a terenurilor este prezentată în anexele raportului de evaluare.

### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect.

### Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Proprietatea subiect este amplasată într-o zonă periferică a loc. Ghimbav, în vecinătatea DJ101A f.n. .
- Compoziția zonei

Unitati industriale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	NU	NU	NU	NU	Raul Barsa

Proprietatea este amplasată într-o zonă periferică a loc. Ghimbav, ieșirea spre localitatea Surcea. Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza numerelor cadastrale, pe geoportul ANCP

### Informații despre amplasament.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Dj 101 A      Drum asfaltat      public

- Accesul în zona se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale de pe DJ 103C pe DJ 101A urmat de terenurile cu numere cadastrale 100649, 100648, 104480 UAT Ghimbav și ulterior pe drumurile din incinta aeroportului pe terenul cu număr cadastral 102943.



Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Forma – neregulată, nu este situat în pantă.

#### Utilități:

- ✓ Rețea urbană de en. electrică: existentă – pe teren
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă – pe teren
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă
- ✓ Rețea urbană de gaze: inexistentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă – pe teren

#### Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: aeroport
- ✓ Servituți de trecere: Nu sunt menționate
- ✓ Restricții de sistematizare: conform regulament de urbansim
- ✓ Alte restricții existente: exsita zone protejate și zone cu acces restricționat datorită utilizării -aeroport

#### Caracteristici economice:

- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

construcția C4 la A1.4 - TERMINAL DE PASAGERI, edificat în anul 2022, având regimul de înălțime S+P+1E, compus din:  
-subsol: scara 1, coridor, spații distribuite bagaje, camera poliție frontieră, indezirabili, indezirabili, arestați, arestați, 5 holuri, tablou electric, C.S., azilanti, azilanti, 2 SAS, camera materiale curatenie, casa scara 3, camera tehnica voce-date, scada, camera tehnica ECS, 2 grupuri sanitare femei, 2 grupuri sanitare barbati, sala mese/P.F. + S.R.I., camera pregatire S.R.I., camera arme S.R.I., hol acces S.R.I., sef tura S.R.I., monitorizare dispecer S.R.I., tablou electric general, curenti slabi, curte serviciu exterioroara acoperita/deschisa, spatiu pompe incendiu sprinklere, casa scara 11, punct termic, rezervor inst.sprinklere, adapost ALA, grup sanitar uscat, sala pregatire, camera arme P.F., dispecer P.F., comandant, vestiar personal barbati S.R.I., 6 dusuri, vestiar personal femei S.R.I., vestiar personal femei P.F., vestiar personal barbati P.F., vestiar personal barbati, vestiar personal femei, 6 spatii depozitare operator comercial, spatiu depozitare operatori comerciali, dep. bagaje pierdute și regasite, monitorizare TVCI, S.R.I., reconciliere, 2 camere tehnice, scanare bagaje agabaritice, depozit piese schimb scada, monitorizare benzi bagaje, camera tehnica P.F., casa scara 10, vama bunuri;  
-parter: birou operational pista, materiale operationale, camera materiale curatenie, coridor acces, self briefing piloti, camera odihnapiiloti, 2 spatii distributie, grup sanitar piloti, secretariat vama, 10birouri, acces+scara, coridor, sala pregatire, 2 birouri handling, 2 camere tehnice T.E., 2 cabinete medicale, grup sanitar, control zoofito sanitar, documente secretizate, 2 camere tehnice C.S., 5 grupuri sanitare barbati, camera curatenie, 5 grupuri sanitare femei, birou politia judiciara, birou eurodac, 3 birouri P.F., 4 grupuri sanitare pers. dizabilitati, parinte si copil, birou bagaje, bagaje pierdute și regasite, spatiu distributie, depozit bagaje pierdute și regasite, depozitare, 4 birouri vama, zona bagaje agabaritice, 3 birouri S.R.I., salon VIP, oficiu, control P.F., birou politie frontiera, grup sanitar unisex, casa scara 3, sosiri internationale, recuperare bagaje, control securitate, plecari interne, parinte și copil, asistenta P.M.R., 8 birouri agentie, catenea, birou informatii vama, 2 inchirieri auto, schimb valutar, depozitare, windfang, spatiu public, 3 plecari internationale;  
-etaj: birou director general, 3 grupuri sanitare, secretariat, birou director operational, birou director tehnic, birou sef S.R.I., birou rezerva, casa scara, sala sedinte/sala criza, 16 birouri, 2 sali instruire, curenti slabi, tablou electric, depozitare, coridor, 4

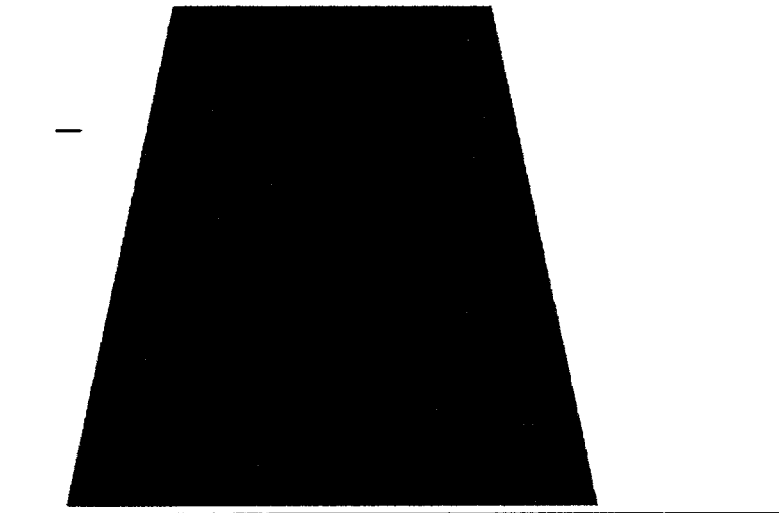
#### Descrierea amenajărilor și construcțiilor



grupuri sanitare femei, 4 grupuri sanitare barbati, depozitare spatii comerciale, acces/verificare tranzit, depozitare, 2 birouri vama, 3 grupuri sanitare pers. dizabilitati, capela crestina, cult mozaic, cult musulman, birou P.F. eurodac, 4 birouri P.F., 3 birouri S.R.I., depozitare spatii comerciale, control bagaje, control pasapoarte, camera tehnica C.S., camera tehnica T.E., depozitare, spatiu comercial crew shop, 7 agentie sp. comercial, parinte si copil, restaurant, bucatarie, parinte si copil, spatiu fumatori, sala de asteptare business class, oficiu, spatiu public, agentii spatii comerciale, plecari internationale.

#### Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. Impozitul pe teren și cotele locale de impozit sunt stabilite anual prin HCL.



**PASUL 3**  
**Amplasament**

- Căderea prețurilor necoeficiente, dominată puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor producătorii imobiliare
- Căderea prețului cumpărării - în piața națională nu s-a identificat cererea pentru cumpărarea Aeroportului Internațional Ghimbav Ghimbav este primul aeroport internațional realizat de nou în România după 1989
- Căderea prețului închirierii - ridicata prețului spațiilor comerciale, mediu pentru leasinguri
- Potențialii cumpărători: persoane fizice și juridice
- Interesul investitorilor nu se supune tranzacționării
- Preferințele manifestate pe piața: pentru închiriere se cer spații comerciale cu finisaje medii și superioare, cu acces la utilități

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

sunt prevazute  
complementare utilizării de  
aeroport).



**PASUL 4**

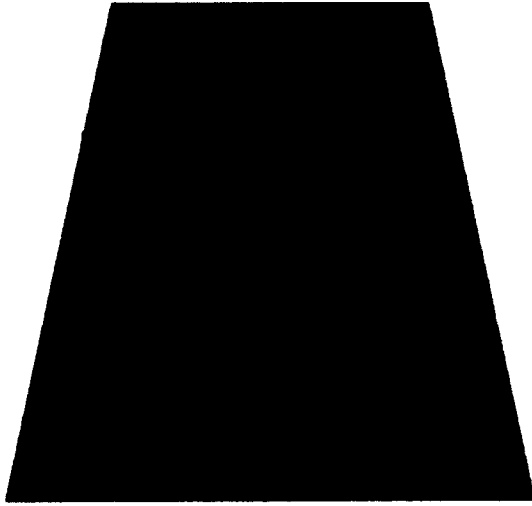
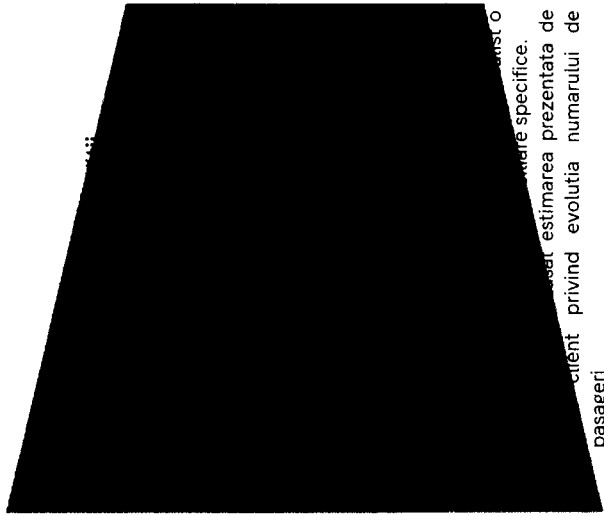
**Analiza terenului**

- Prevederile și prevederile construcției**
- Cămin și teren în dezvoltare în construcție
  - Imobil în construcție în scop de locuință. Un complex are alternative de soluționare/realizare de pe lângă un număr mare de proprietăți cu caracteristici similabile.
  - Oferte de vânzare - nu din identificarea imobilului de vânzare pentru aeroportul internațional Brașov.
  - Oferte de închiriere - scutite la nivelul aeroportului din România
  - Ofertă total disponibil - medie
  - Oferte închiriere terenuri - 0.5-3 euro/mp/ziua
  - Oferte închiriere spații comerciale în aeroporturi:

Tipul	Data	Suprafața terenului	Clasa	Tipul	Preț pe unitate de suprafață
Imobil	20.10.2022	10.00	Terren	Terren	55
Imobil	20.10.2022	10.00	Terren	Terren	150
Imobil	20.10.2022	10.00	Terren	Terren	27
Imobil	20.10.2022	10.00	Terren	Terren	60
Imobil	20.10.2022	10.00	Terren	Terren	60

Tipul	Data	Suprafața terenului	Clasa	Tipul	Preț pe unitate de suprafață
Imobil	20.10.2022	10.00	Terren	Terren	55
Imobil	20.10.2022	10.00	Terren	Terren	150
Imobil	20.10.2022	10.00	Terren	Terren	27
Imobil	20.10.2022	10.00	Terren	Terren	60
Imobil	20.10.2022	10.00	Terren	Terren	60



...preț unitar de ...  
 ...estimarea prezentata de ...  
 ...privind evolutia numarului de ...  
 ...pasageri

Clasificarea	Preț unitar de suprafață
Terminal scări zona publică P	107.75
Colțar de lucru între terminale E1	40
Terminal plecare zona publică P	19
Terminal plecare zona publică S	10
Colțar de lucru între terminale E1	48
Terminal scări zona publică E1	1900
Terminal zona publică restricționată	70.115
Terminal zona restricționată	150.154
Terminal zona restricționată	2.5.10
Terminal zona restricționată	275



Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:



Analiza aeroporturilor regionale

#### A. NUMĂR PASAGERI

La nivelul celor 13 aeroporturi regionale, au fost înregistrați în total, în perioada 2015-2021, 39.679.979 pasageri.

Clasamentul aeroporturilor regionale, în funcție de numărul pasagerilor înregistrați cumulați în perioada 2015-2021, se prezintă astfel:

Nr. crt.	Aeroport	Nr. pasageri
1	Aeroportul Internațional Avram Iancu Cluj	14.117.810
2	Aeroportul Internațional "Traian Vuia" Timișoara	7.917.753
3	Aeroportul Internațional Iași	6.088.918
4	Aeroportul Internațional Sibiu	3.073.671
5	Aeroportul Internațional George Enescu Bacău	2.421.707
6	Aeroportul Internațional Craiova	2.145.500
7	Aeroportul Internațional Ștefan cel Mare Suceava	1.641.039
8	Aeroportul Transilvania din Târgu Mureș	1.098.413
9	Aeroportul Oradea	697.276
10	Aeroportul Satu Mare	333.181
11	Aeroportul Internațional Maramureș	124.581
12	Aeroportul Arad	64.087
13	Aeroportul Delta Dunării Tulcea	6.043

## O situație detaliată pe fiecare aeroport este prezentată mai jos:

Aeroport	Număr pasageri în perioada 2015 - 2021							TOTAL	
	2015	2016	2017	2018	2019	ianuarie februarie 2020	martie - decembrie 2020		2021
Ciuj	1.486.041	1.880.678	2.688.731	2.782.401	2.921.392	370.936	528.375	1.459.255	14.117.810
Sibiu	276.533	366.065	490.423	660.275	726.591	91.042	135.113	277.629	3.023.671
Cratova	116.947	222.320	447.571	493.056	514.544	69.949	89.603	191.510	2.145.500
Suceava	2.349	57.226	262.165	353.280	430.123	60.774	128.425	346.697	1.641.039
Târgu Mureș	343.379	293.665	811	65.298	218.685	35.677	50.272	90.626	1.098.413
Oradea	7.713	41.247	162.172	219.771	94.738	7.892	29.549	134.194	697.276
Arad	8.623	381	11.304	11.433	18.838	37	1.672	11.799	64.087

Aeroport	Număr pasageri în perioada 2015 - 2021							TOTAL
	2015	2016	2017	2018	ianuarie 2019 - feb 2020	1 martie - 31 decembrie 2020	2021	
Timișoara	923.570	1.160.167	1.621.529	1.517.309	1.826.998	238.645	629.535	7.917.753
Iasi	381.032	882.628	1.147.040	1.256.640	1.492.444	289.602	639.532	6.088.918
Bacău	162.035	414.987	425.733	447.531	525.525	65.949	379.947	2.421.707
Satu Mare	17.212	23.427	60.406	75.490	93.717	15.765	47.164	333.181
Maramureș	19.121	49	44	2.763	45.934	12.313	44.266	124.581
Tulcea	394	1.057	4.232	158	99	30	73	6.043



**B. CURSE INTERNE OPERATE PE AEROPORT**

Referitor la numărul total al curselor interne operate pe aeroporturile regionale din România, acesta a fost în perioada 2015-2021 de 131.380 curse.

Clasamentul, în funcție de numărul curselor interne, însumate, operate pe cele 13 aeroporturi introduse în analiză, arată astfel:

Nr crt	Aeroport	Număr curse
1	Cluj	35.690
2	Iasi	26.682
3	Craiova	21.014
4	Timisoara	17.879
5	Oradea	8.237
6	Arad	7.684
7	Suceava	5.435
8	Maramureș	3.113
9	Satu Mare	2.249
10	Bacău	1.728
11	Sibiu	1.381
12	Tulcea	232

O situație detaliată pe fiecare aeroport este prezentată mai jos:

Nr crt	Aeroport	2015	2016	2017	2018	2019	2020			TOTAL
							Jan.	Mar.	Dec.	
1	Cluj	3.712	3.162	7.069	6.446	5.312	979	2.311	4.289	35.090
2	Craiova	2.130	2.347	3.071	3.031	3.519	385	3.012	3.711	21.014
3	Oradea	244	1.209	1.526	1.787	1.233	187	567	1.340	8.237
4	Arad	861	748	1.056	1.032	1.481	344	877	1.238	7.684
5	Suceava	40	549	830	1.033	1.421	211	378	944	5.435
6	Satu Mare	160	176	170	145	215	67	148	18	1.381
7	Maramureș	1	0	0	59	20	0	0	0	96

Nr crt	Aeroport	2015	2016	2017	2018	2019	Cursuri Interne			TOTAL
							1 Ian. 21	Dec. 2019	2021	
1	Cluj	3.012	4.746	5.076	5.024	5.595	952	2.297	26.682	
2	Timisoara	1.856	2.257	3.157	3.190	3.418	1.738	2.500	17.879	
3	Maramureș	1.109	34	50	104	68	34	52	3.113	
4	Satu Mare	378	378	408	321	330	48	114	2.249	
5	Bacău	56	148	134	69	40	131	176	1.728	
6	Tulcea	10	58	64	20	24	8	36	232	

## C. CURSE EXTERNE OPERATE PE AEROPORT

În privința curselor externe operate pe aeroporturile regionale, totalul pentru perioada 2015-2021 a fost de 266.899 curse, iar clasamentul este următorul:

Mr. crt.	Aerport	Nr curse externe
1	Aerportul Internațional Avram Iancu Cluj	103.472
2	Aerportul Internațional Iași	36.002
3	Aerportul Internațional Sibiu	35.357
4	Aerportul Internațional "Traian Vuia" Timișoara	32.296
5	Aerportul Internațional George Enescu Bacău	19.962
6	Aerportul Internațional Craiova	14.504
7	Aerportul Internațional Ștefan cel Mare Suceava	9.838
8	Aerportul Transilvania din Târgu Mureș	7.704
9	Aerportul Arad	2.878
10	Aerportul Oradea	2.829
11	Aerportul Satu Mare	906
12	Aerportul Internațional Maramureș	780
13	Aerportul Delta Dunării Tulcea	172

O situație detaliată pe fiecare aeroport este prezentată mai jos:

Aerport	Curse externe operate în perioada 2015 - 2021										TOTAL
	2015	2016	2017	2018	2019	ianuarie februarie 2020	martie decembrie 2020	2021	2021	TOTAL	
Cluj	11.736	13.990	18.085	18.007	19.598	2.551	6.316	13.181	103.472		
Sibiu	4.452	5.203	6.173	7.335	6.561	865	1.624	3.344	35.357		
Craiova	869	1.471	2.889	3.172	3.262	443	847	1.951	14.504		
Suceava	14	258	1.512	1.872	2.140	318	1.094	2.632	9.838		
Târgu Mureș	2.329	2.220	0	430	1.264	233	514	714	7.704		
Arad	685	333	487	421	119	22	323	488	2.878		
Oradea	65	125	656	902	249	1	52	759	2.829		

Aerport	Curse externe operate în perioada 2015 - 2021										TOTAL
	2015	2016	2017	2018	2019	ianuarie februarie 2020	1 martie - 31 decembrie 2020	2021	2021	TOTAL	
Iași	2.645	5.163	6.329	7.092	7.930	7.930	2.428	4.415	36.002		
Timișoara	3.976	4.845	5.747	5.502	6.712	1.980	1.980	3.534	32.296		
Bacău	1.424	3.303	3.474	3.478	3.710	889	889	3.684	19.962		
Satu Mare	34	27	152	190	208	60	60	275	906		
Maramureș	197	0	0	36	157	72	72	318	780		
Tulcea	16	16	56	42	26	26	2	14	172		

**D. VALOARE INVESTIȚII**

În perioada supusă analizei, au fost realizate investiții pentru cele 13 aeroporturi regionale în valoare totală de 1.070.447,46 mii lei.

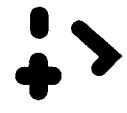
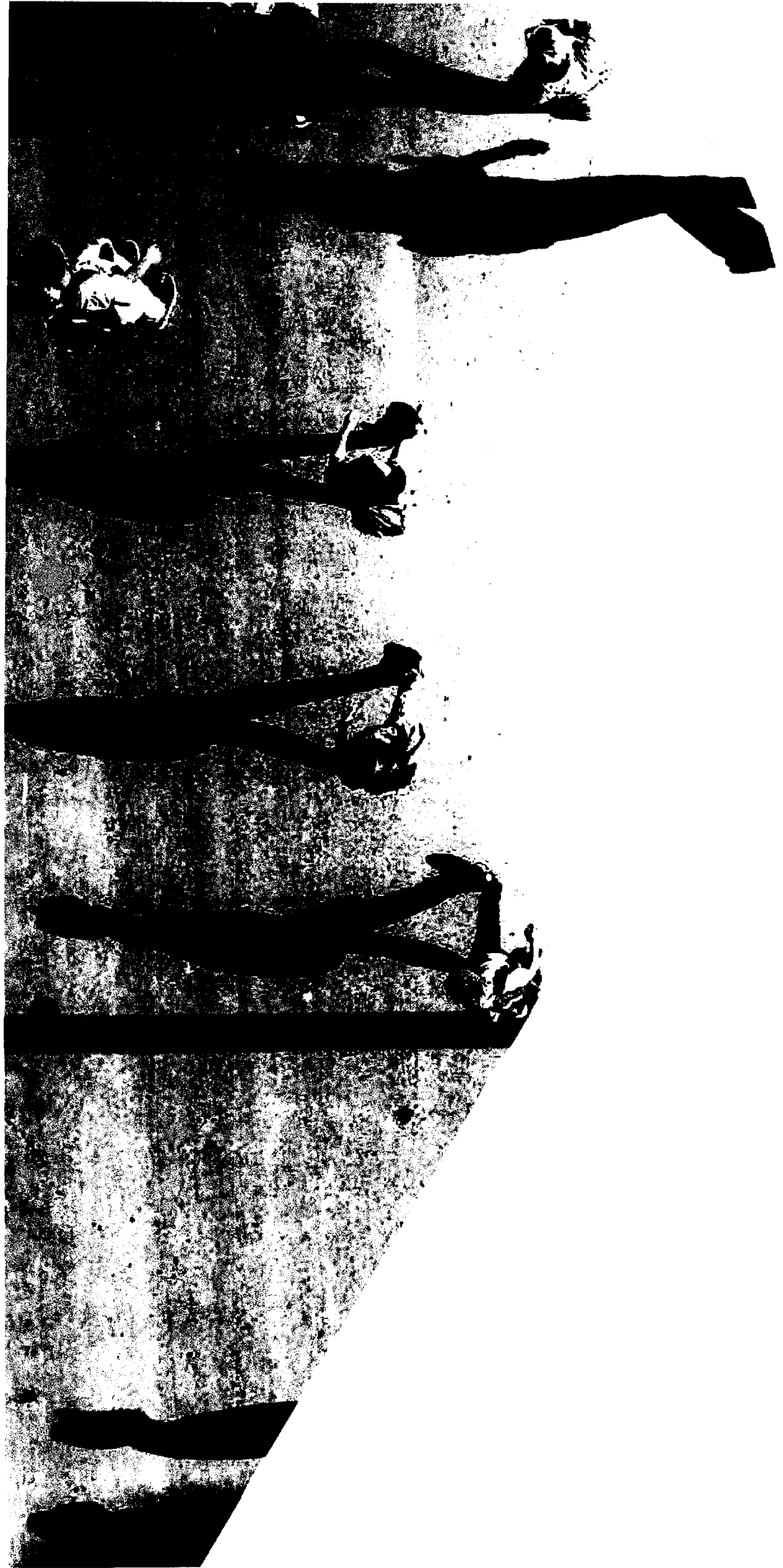
Clasamentul celor 13 aeroporturi, prin raportare la valoarea investită în perioada 2015-2021, este următorul:

Nr. crt.	Aeroport	TOTAL valoare investită (mii lei)
1	Iasi	348.261
2	Cluj	207.175
3	Maramures	179.295
4	Suceava	124.568
5	Satu Mare	95.551
6	Craiova	44.057
7	Timisoara	33.944
8	Sibiu	30.006
9	Targu Mures	19.982
10	Arad	13.300
11	Bacau	9.487
12	Oradea	9.159
13	Tulcea	5.661

O situație detaliată pe fiecare aeroport este prezentată mai jos:

Nr. crt.	Aeroport	Valoarea Investiții (mii lei) - perioada 2015- 2021										TOTAL
		2015	2016	2017	2018	2019	ian - feb 2020	Marție - dec 2020	2021	2021	TOTA	
1	Cluj	31.673,11	26.483,34	20.273,11	25.611,29	23.547,80	1.104,68	13.031,50	69.370,63	207,1		
2	Suzanna	102.246,00	6.958,00	5.914,00	5.982,00	1.723,00	0	70,00	1.715,00	124,5		
3	Craiova	17.527,00	13.526,00	8.543,00	2.711,00	2.447,00	0	1.937,00	2.607,00	44,8		
4	Sibiu	2.593,62	1.749,45	2.671,19	3.018,28	5.375,37	8,27	199,65	14.388,48	30,8		
5	Tg Mures	2.213,00	182,00	992,00	4.020,00	4.326,00	0	6.675,00	1.787,00	19,9		
6	Arad	162,00	9.554,00	543,00	785,00	948,00	0	523,00	814,00	13,3		
7	Oradea	1.007,00	308,00	718,00	336,00	439,00	147,00	5.713,00	481,00	9,1		

Nr. crt.	Aeroport	Cheltuieli de investiții (mii lei) - perioada 2015 -2021										TOTAL
		2015	2016	2017	2018	2019	ian - feb 2020	mart -dec 2020	2021	2021	TOTAL	
1	Iasi	164.344,84	78.304,80	3534,33	18.536,83	74.383,76	338,97	1754,00	348.261			
2	Maramures	4.474,00	1.637,00	46.362,00	53.524,00	10.924,00	8.253,00	6.211,00	179.295			
3	Satu Mare	28.263,00	39.876,00	1.778,00	12.280,00	6.048,00	3.355,00	3.973,00	95.551			
4	Timisoara	3.897,54	4.287,95	4.565,39	4.900,29	6.238,71	4.588,89	5.974,79	33.944			
5	Bacau	830,58	3.231,96	1.931,54	1.671,92	909,94	574,58	326,60	9.487			
6	Tulcea	564	620	678	448	495	1.202	1.647	5.661			



## 5. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR



**Cea mai bună utilizare** este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă. Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

**Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber**

**Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită**

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicate. Astfel, CMBU trebuie să fie:



Fizic posibilă

Permisă legal

Fezabilă financiar

Maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber
  - Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită I;
- Cea mai bună utilizare a terenului presupus a fi liber este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

### Cea mai bună utilizare

Industrial	Nu				
Comercial	Da- Aeroport	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	Nu				

Cea mai buna utilizare a proprietatii construite:

Am analizat următoarele variante :

- pastrarea utilizării actuale -este fezabila si maxim productiva
- schimbarea utilizării actuale - nefezabil
- demolarea constructiilor si red dezvoltarea amplasamentului - nefezabil

Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului este de teren pretabil pentru aeroport internațional cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare existente este utilizarea curenta-Aeroport internațional. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar si este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).



## Metode de evaluare

Având în vedere informațiile disponibile pentru estimarea chiriilor de piață am utilizat metoda comparației directe și metoda comparației relative

### Metoda comparației directe și Metoda comparației relative

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea bunurilor imobiliare și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre închirieri/oferte comparabile. Comparație directă este o tehnică cantitativă iar comparația relativ este o tehnică calitativă.

În anexe este prezentată metodologia de lucru și grilele de calcul, chiriile de piață estimate sunt următoarele:

*chirie de piață spații comerciale zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp  
chirie de piață spații de depozitare /spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp*

*chirie de piață spații de depozitare /spații anexe zonă amplasate la subsol = 7 euro/mp  
chirie de piață spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending = 130 euro/mp  
chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp*

## Valorile prezentate nu includ TVA

Criteriile care au stat la baza raportării finale a valorii de justă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

### Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

### Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

### Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

## Analiza rezultatelor



Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, concluzionăm ca metoda comparației directe și metoda comparației relative respectă aceste criterii. Atunci când datele sunt analizate prin prisma încrederii asupra informațiilor colectate, dpdv al criteriul preciziei și al cantității de informații, metoda utilizată prezintă încredere ridicată.

În conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este susținută de metoda comparației directe, și metoda comparației relative, acestea fiind cele mai relevante, în funcție de calitatea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate. În aceste condiții, în baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că chiriiile de piață (chiria brută modificată unitară de pornire în licitațiile de atribuire) privind dreptul de folosință asupra activelor descrise în acest raport, la 22.02.2023, sunt:

*chirie de piață spații comerciale zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 33 euro/mp*  
*chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă publică și zonă restricționată amplasate la parter și etaj = 17,5 euro/mp*  
*chirie de piață spații depozitare /spații anexe zonă amplasate la subsol = 7 euro/mp*  
*chirie de piață spații pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending = 130 euro/mp*  
*chirie de piață terenuri = 0,9 euro/mp*  
*Valorile estimate nu conțin TVA*

Tip de chirie estimată= **chiria unitară brută modificată (chiria minimă de plecare la licitații publice)** la care suplimentar fata de aceasta chirie se vor refactura catre chirias utilitățile, cota de impozit pe proprietate/txa pe clădire, cota de asigurare, cheltuielile cu reparațiile curente aferente spațiilor inchiriate. Cheltuielile care intra in sarcina chiriasilor se vor adauga suplimentar (se vor refactura catre chirias suplimentar fata de chiria bruta estimata de catre evaluator)

Perioada de inchiriere maxima = 5 ani

Chiria estimată este valabilă până la un trafic total înregistrat de 500.000 pasageri îmbarcați pentru 12 luni consecutive.

Tip de suprafață închiriată = suprafața utilă efectiv închiriată (măsurată conform descriere din STAS 4908-85)

Cheltuielile de amenajare pentru spațiile comerciale, spațiile de depozitare/anexe, spațiile pentru echipamente tip ATM, automate cafea/vending intră în sarcina chiriasilor cu excepția utilităților și aparatura electrică (racorduri, prize, întrerupătoare) care intră în sarcina proprietarului sau în cazul în care chiriașii vor realiza pe cheltuiala acestora bransamentele la utilități atunci aceste costuri de realizare a bransamentelor se vor deduce/compensa din/cu chiria aferentă spațiilor respective.

Cheltuielile de amenajare pentru teren intră în sarcina chiriasilor.

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de termenii de referință agreeați, ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valorile estimate sunt valabile numai pentru destinația precizată în raport. - utilizarea ca prețuri minime de pornire la licitațiile publice de atribuire pentru *spațiile comerciale și spațiile anexe din incinta clădirii principale (terminal) respectiv pentru terenurile din incinta Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbaș*

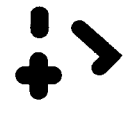


- ✓ Valorile estimate sunt valabile la data evaluării și se vor indexa anual pe baza inflației sau a unui indice oficial de creștere a chiriilor comerciale de tip ILC.
- ✓ Valorile estimate sunt valabile până la un trafic de pasageri îmbarcați în ultimele 12 luni de 500.000 de persoane.





## 6. ANEXE





## Anexa nr. 1 – Prezentarea evaluatorului

# FairValue

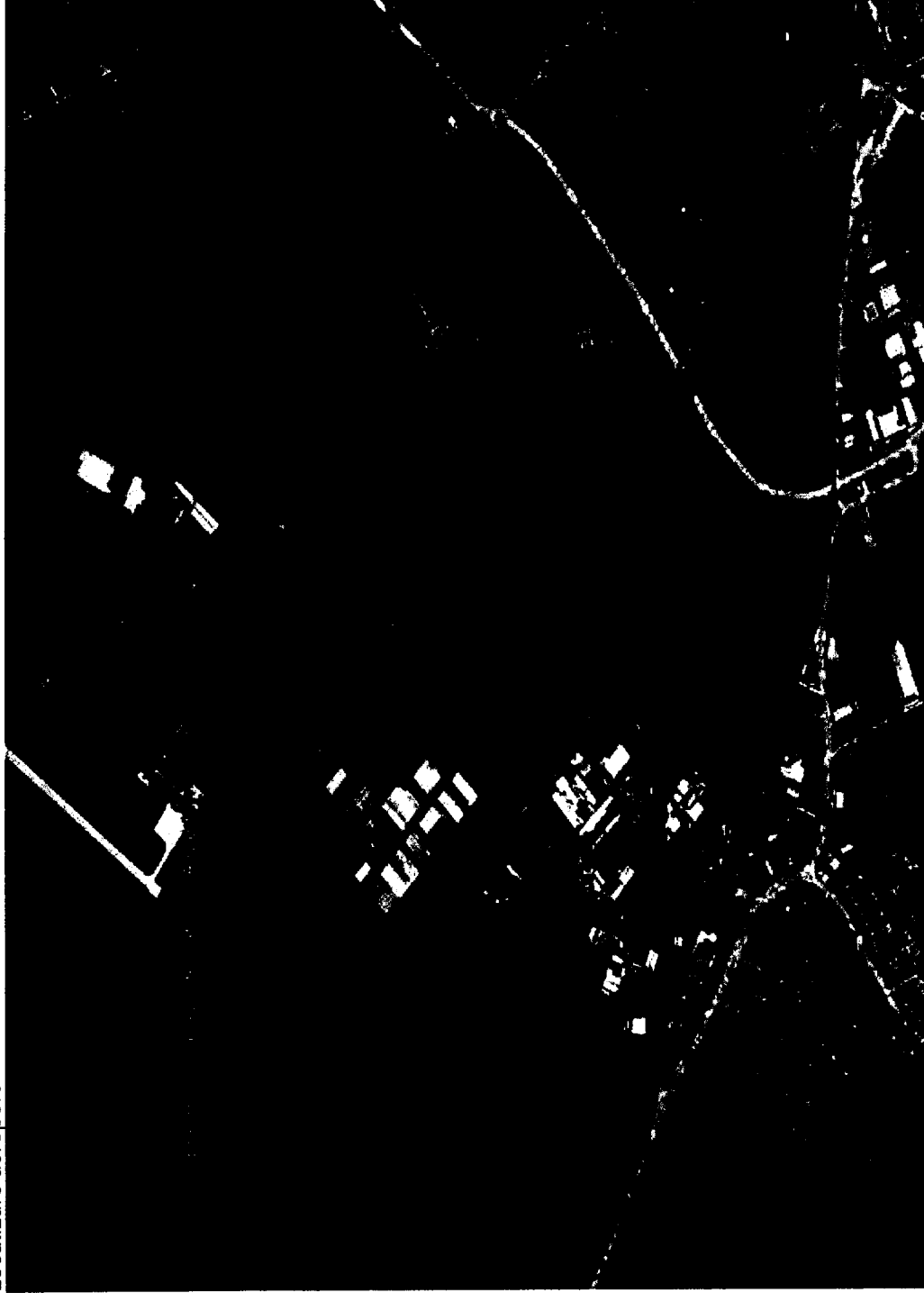
Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

	Evaloare:	În scopul:
<b>Servicii oferite</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Proprietăți imobiliare</li><li>✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri</li><li>✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi</li><li>✓ Instrumente financiare</li><li>✓ Active necorporale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ tranzacționării</li><li>✓ garanțiilor împrumuturilor □ raportării financiare</li><li>✓ impozitării</li><li>✓ fuziunii/divizării</li><li>✓ delistării de la bursă etc</li></ul>
<b>Echipa</b>	<p><b>Printre evaluatorii FairValue sunt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Membri Accreditați ANEVAR (MAA)</li><li>✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGOVA)</li><li>✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)</li></ul> <p><b>Promptitudine și operativitate:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Sistem privat de comunicații securizat</li><li>✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic</li></ul>	<p><b>Certificări</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare</li><li>✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)</li><li>✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor</li><li>✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)</li></ul>
<b>Experiență</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Peste 15 ani de activitate</li><li>✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare</li><li>✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri</li></ul>	<p><b>Risc management:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro</li><li>✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro</li></ul>



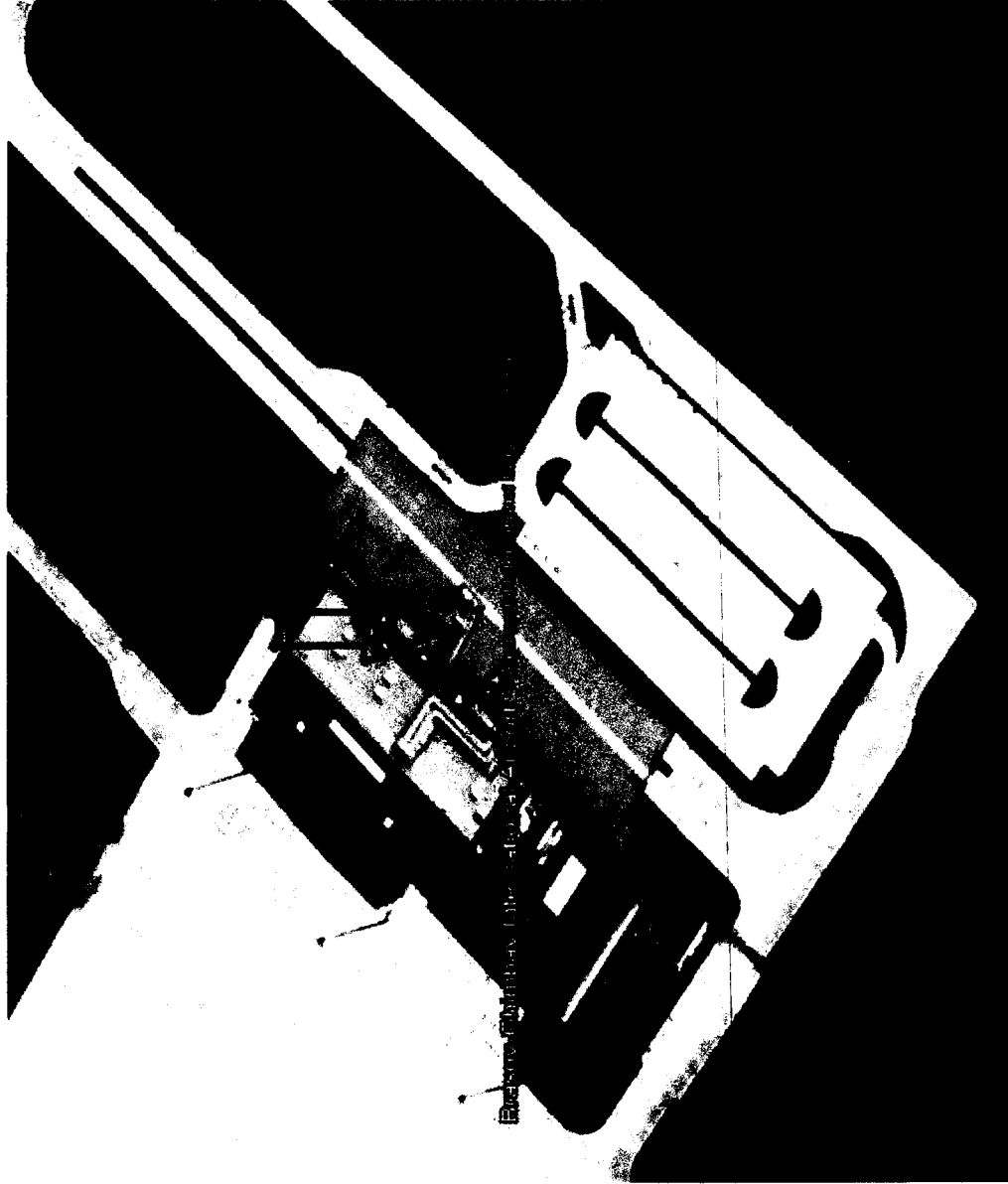
**Anexa nr. 2 – Localizarea amplasamentului, a clădirii supuse evaluării și a terenurilor**

Localizare aeroport



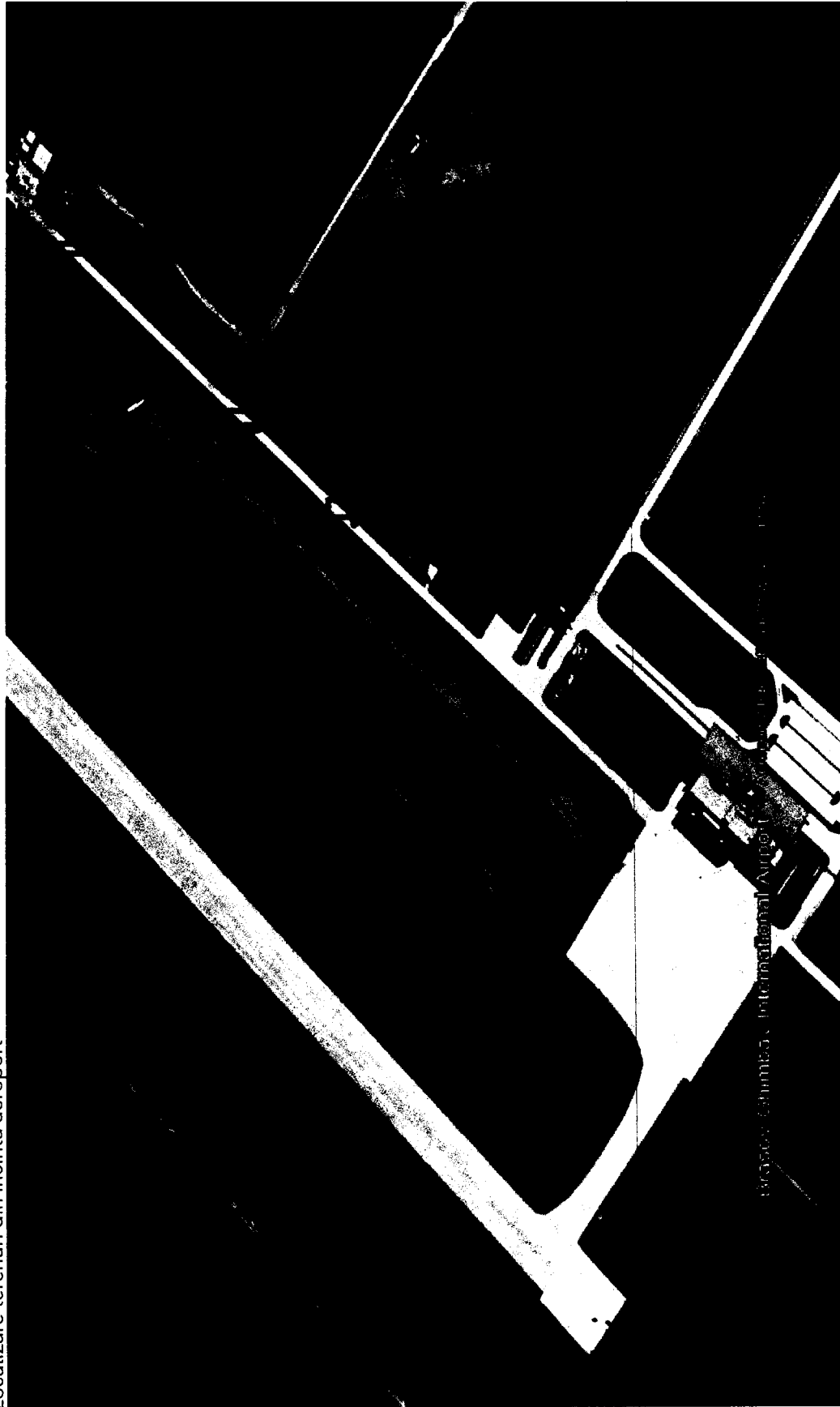


Localizare cladire in care sunt amplasate spatiile supuse evaluarii





Localizare terenuri din incinta aeroport



Anexa nr. 3 Estimarea chiriilor -abordarea prin piata

Pentru a aplica abordarea prin piață, evaluatorul culege date despre tranzacții, contracte, oferte, refuzuri (în cazul negocierilor și tranzacțiilor nefinalizate) și întocmește liste de proprietăți imobiliare, considerate competitive și comparabile cu proprietatea subiect.

3.1 Estimarea chiriilor minime de pornire la licitație pentru spațiile comerciale amplasate la parter si etaj -zona publica si zona restrictionata

Analiza comparațiilor relative

Aceasta analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări. Pentru aplicarea acestei tehnici evaluatorul analizează comparabilele pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale cu cele ale proprietății evaluate. În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piețe similare cu cea a proprietății subiect.

	33	30	70/150
Pret (€/mp-fara TVA)			
Tip pret	Minim de pornire la licitatie	Minim de pornire la licitatie	Minim de pornire la licitatie
Ajustare %	0%	0%	0%
Alinare valorta	EUR 0.0	EUR 0.0	#VALUE!
Pret ajustat (€)	EUR 33.0	EUR 30.0	#VALUE!
Drept de proprietate transmis	de catre licitanta	de catre licitanta	de catre licitanta
Comparabilitate	similar	similar	similar
Similar	1	1	1
Superior			
Conditii de inchiriere	piata lunara	piata trimestriala	piata trimestriala
Comparabilitate	similar	similar	similar
Similar	1	1	1
Superior			
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata
Comparabilitate	similar	similar	similar
Similar	1	1	1
Superior			
Conditii de piata	data evaluarii	19.07.2018	valabil in data evaluarii
Comparabilitate	inferior	inferior	similar
Inferior	1	1	1
Superior			
Amplasare	zona publica si restrictionata P si E		
Comparabilitate	similar	similar	similar
Similar	1	1	1
Superior			
Comparabilitate	similar	similar	similar
Similar	1	1	1
Superior			
Comparabilitate	similar	similar	similar
Similar	1	1	1
Superior			
Comparabilitate	similar	similar	similar
Similar	1	1	1
Superior			
Comparabilitate	similar	inferior	superior
Similar	1	1	1
Superior			
Comparabilitate globala		inferior	superior
Observatii			
C3	EUR 70.0		
C1	EUR 33.0		
C2	EUR 30.0		

Chirie lunara minima de pornire la licitatie pentru spatiile comerciale de la parter si etaj , zona libera si zona restrictionata = 33euro/mp



### 3.2 Estimarea chiriilor minime de pornire la licitație pentru spațiile anexe amplasate la parter și etaj - zona publică și zona restricționată

#### **Analiza pe perechi de date**

Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici.

Subiect = spațiile anexe etaj și parter (zona restricționată) Aeroport Brașov Ghimbav

Elemente de comparație	Ajustări derivate de pe piață	Ajustări aplicate chiriei aferente spațiilor comerciale (€)
Chirie de baza spații comerciale etaj și parter Aeroport Brașov Ghimbav		33eur/mp
<b>Ajustări pentru elemente specifice tranzacționării</b>		
1. Drept de proprietate transmis		
Ajustare pentru dreptul de proprietate	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		33eur/mp
2. Condiții de finanțare		
Ajustare pentru condiții de finanțare	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		33eur/mp
3. Condiții de vânzare		
Ajustare pentru condiții de vânzare	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		33eur/mp
4. Cheltuieli necesare imediat după vânzare		
Ajustare pentru cheltuieli necesare imediat după vânzare	0	0
<b>Preț ajustat</b>		33eur/mp
5. Condiții de piață		
Ajustare pentru condițiile de piață	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		33eur/mp
<b>Ajustări pentru elemente specifice proprietății</b>		
• Ajustare pentru localizare		0
• Ajustare pentru tip spațiu /utilizare (spații anexe)	-47%	-15.5eur/mp

Chirie de piață lunara a spațiilor anexe parter și etaj

17.5 euro/mp



Explicarea ajustarilor: Ajustarea pentru diferenta de utilizare a fost determinata pe baza analizei pe perechi de date C3 si C4 AIHCB Bucuresti

C3/20.10.2022	16.66	coafor	Terminal plecari zona publica S	19
C4/20.10.2022	5.75	depozit coafor	Terminal plecari zona publica S	10

Diferenta pentru utilizare spatii anexe/spatii comerciale = -47% (-15.5euro/mp)





### 3.3 Estimarea chiriilor minime de pornire la licitație pentru spațiile anexe amplasate la subsol

#### **Analiza pe perechi de date**

Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici

Subiect = spațiile anexe subsol Aeroport Brasov Ghimbav

Elemente de comparație	Ajustări derivate de pe piață	Ajustări aplicate chiriei aferente spațiilor deopozitare P+E (€)
<b>Chirie de baza spații anexe etaj și parter Aeroport Brasov Ghimbav</b>		
<b>Ajustări pentru elemente specifice tranzacționării</b>		
1. Drept de proprietate transmis		
Ajustare pentru dreptul de proprietate	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		17.5eur/mp
2. Condiții de finanțare		
Ajustare pentru condiții de finanțare	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		17.5eur/mp
3. Condiții de vânzare		
Ajustare pentru condiții de vânzare	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		17.5eur/mp
4. Cheltuieli necesare imediat după vânzare		
Ajustare pentru cheltuieli necesare imediat după vânzare	0	0
<b>Preț ajustat</b>		17.5eur/mp
5. Condiții de piață		
Ajustare pentru condițiile de piață	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		17.5eur/mp

#### **Ajustări pentru elemente specifice proprietății**

- Ajustare pentru localizare (localizare subiect =subsol) -60%
- Ajustare pentru tip spațiu /utilizare (spații anexe) 0%

**Chirie de piață lunara a spațiilor anexe subsol**

**7 euro/mp**



Explicarea ajustarilor: Ajustarea pentru diferenta de localizare a fost determinata pe baza analizei pe perechi de date C3 si C5 AIHCB Bucuresti

C3=20.10.2022	16.66	coafor	Terminal plecari zona publica S	19
C4=20.10.2022	5.75	depozit coafor	Terminal plecari zona publica S	10
C5=26.09.2022	62.03	presa-papetarie-librarie	Culoar de lucru intre terminale E1	48

Diferenta pentru amplasare spatii Subsol fata de spatii Parter+Etaj = -60% (-10.5euro/mp)



### 3.4 Estimarea chiriilor minime de pornire la licitație pentru spațiile echipamente tip ATM, automate cafea/vending

#### Analiza pe perechi de date

Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici

Subiect = spațiile echipamente tip ATM, automate cafea/vending Aeroport Brasov Ghimbav

Elemente de comparație	Ajustări derivate de pe piață	Ajustări aplicate chiriei aferente spațiilor COMERCIALE
Chirie de baza spații ATM, automate cafea/vending Aeroport Brasov Ghimbav		33 eur/mp
<b>Ajustări pentru elemente specifice tranzacționării</b>		
1. Drept de proprietate transmis		
Ajustare pentru dreptul de proprietate	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		33eur/mp
2. Condiții de finanțare		
Ajustare pentru condiții de finanțare	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		33eur/mp
3. Condiții de vânzare		
Ajustare pentru condiții de vânzare	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		33eur/mp
4. Cheltuieli necesare imediat după vânzare		
Ajustare pentru cheltuieli necesare imediat după vânzare	0	0
<b>Preț ajustat</b>		33eur/mp
5. Condiții de piață		
Ajustare pentru condițiile de piață	0%	0
<b>Preț ajustat</b>		33eur/mp
<b>Ajustări pentru elemente specifice proprietății</b>		
• Ajustare pentru localizare	0%	97 Eur/mp
• Ajustare pentru tip spațiu /utilizare (spații ATM/automate)	294%	0%

Chirie de piață lunara a spațiilor anexe parter si etaj

130 euro/mp



Explicarea ajustarilor: Ajustarea pentru diferenta de localizare a fost determinata pe baza analizei pe perechi de date C1 si C4 Aeroport Cluj Napoca

C1	13-17	sp comerciale	Terminal zona publica	Chirie minima 70-115
C2	80	sp comerciale	Terminal zona restrictionata	150-154
C3		sp depozitare		2.5-10
C4		automate bancare		275

Diferenta pentru utilizare Spatii ATM/Spatii comerciale = +294% (+97 euro/mp)



## Anexa 4 Informatii de piata selectate

X ID #6034658



2.301 € / 2 €/m<sup>2</sup>  
Preț / m<sup>2</sup>



Descriere

**De inchiriat teren cu vad bun in Brasov, direct la  
oculitoare 1,5 Euro**

Proprietar, inchiriez teren intravilan in Brasov,  
1534 mp, front direct la sosea 34 ml, utilitati  
langa teren, pozitie excelenta, centura Brasov  
iesirea spre Bucuresti, in dreptul  
bunului situat la nr. 14, in Cabana Partinocului



✕ ID #6270364



10.000 € | 1 €/m<sup>2</sup>  
Pret initial

Descriere

**10000m2 teren industrial de inchiriat**

Terenul are PUG, este situat langa Intercars si Vectra in zona 0 industriala din Codlea.Se preteaza pentru depozitare parcare, etc . Se poate discuta si varianta obtinerii PUZ pentru hale de depozitare.

Localizare

**Codlea (BV)**

Date proprietate

Tranzactie: Închiriere  
Tip proprietate: Teren intravilan  
S.teren: 10.000 m<sup>2</sup>

Sursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/10000m2-teren-in-...>



X ID #6311810



1 €

Pret initial

Descriere

**Teren Intravilan, 16350 mp, Brasov, 1 euro/mp**

Proprietar inchiriaz teren Ghimbav: Se preteaza pentru halele de Depozit / parc industrial / parcuri auto in perspectiva deschiderii aeroportului brasov. Terenul este situat in Ghimbav la 1,5 km de aeroport. Peste drum este un magazin metro. Langa teren este o reprezentanta Dacia. Spre brasov sunt 3 km. Deschidere teren: 60m pe DN1 si 300 m Strada Sanzienelor. Detalii la telefon 07 arata numarul.

Localizare

**Brașov (BV)**







X ID #6169390



3 500 € | 1 €/m<sup>2</sup>  
Preț/m<sup>2</sup> actual

Descriere

Cu posibilitatea de colaborare: construcție hala, asfaltare etc. (La contracte pe terenuri foarte lung) Front stradal ~23m Utilitate la strada. Prețul începe de la 0.65 euro mp. Este teren industrial intravilan.

Localizare

Cristianului  
Brașov (BV)

Date proprietate

Tranzacție **inchiriere**  
Tip proprietate **Teren intravilan**  
S. teren **5.000 m<sup>2</sup>**

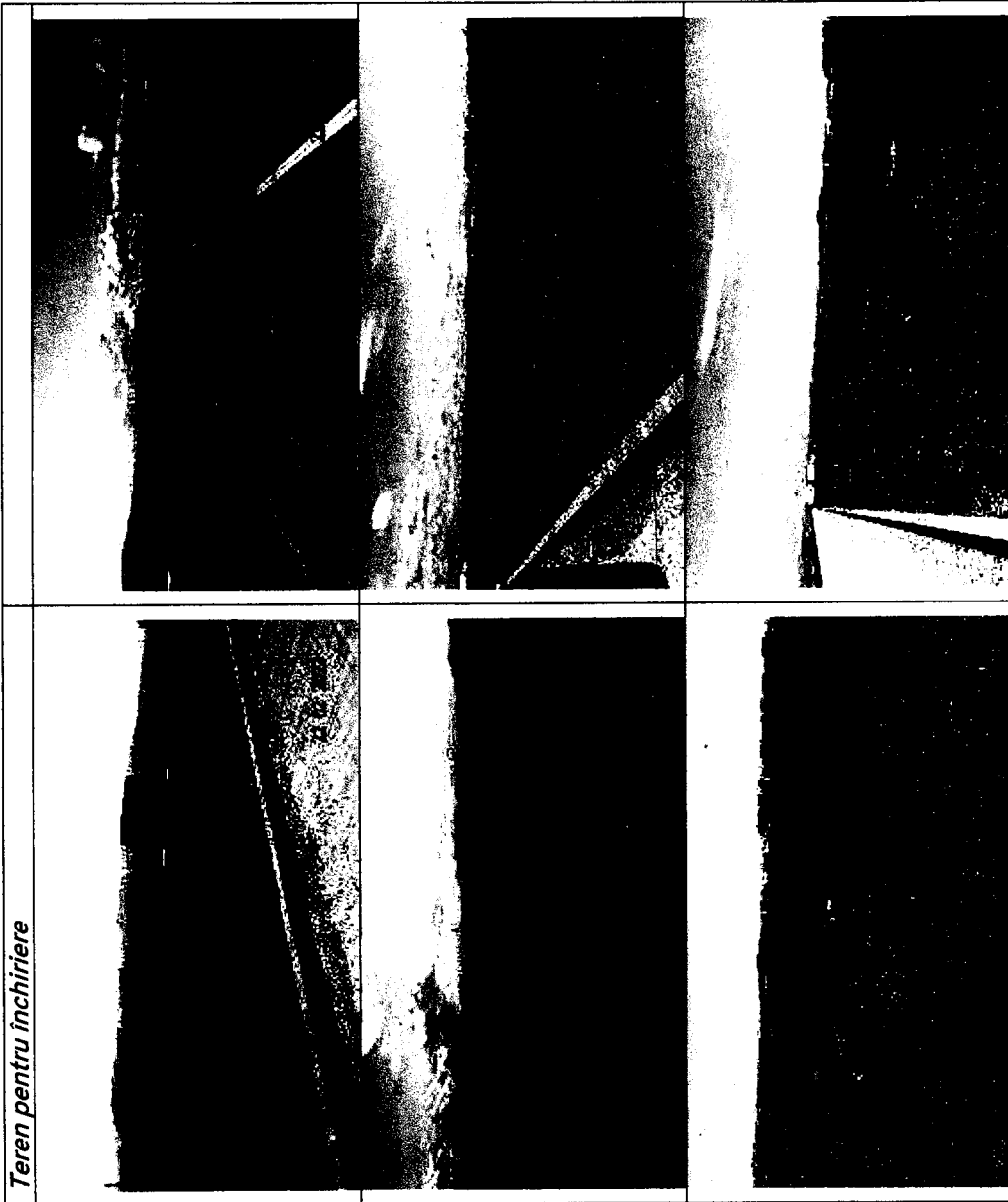
Sursa

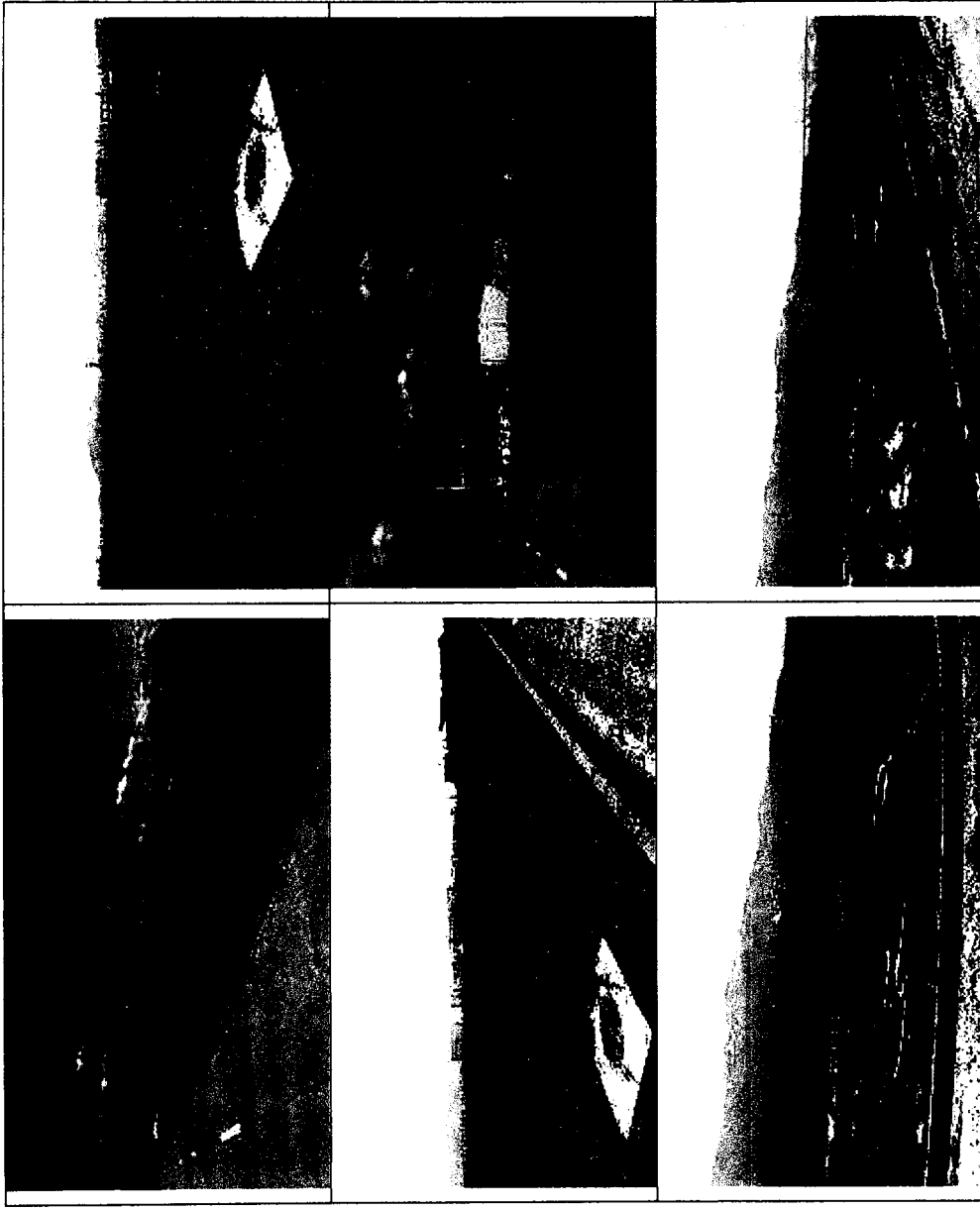
URL: [www.sis.ro](http://www.sis.ro) - Identificarea terenului...

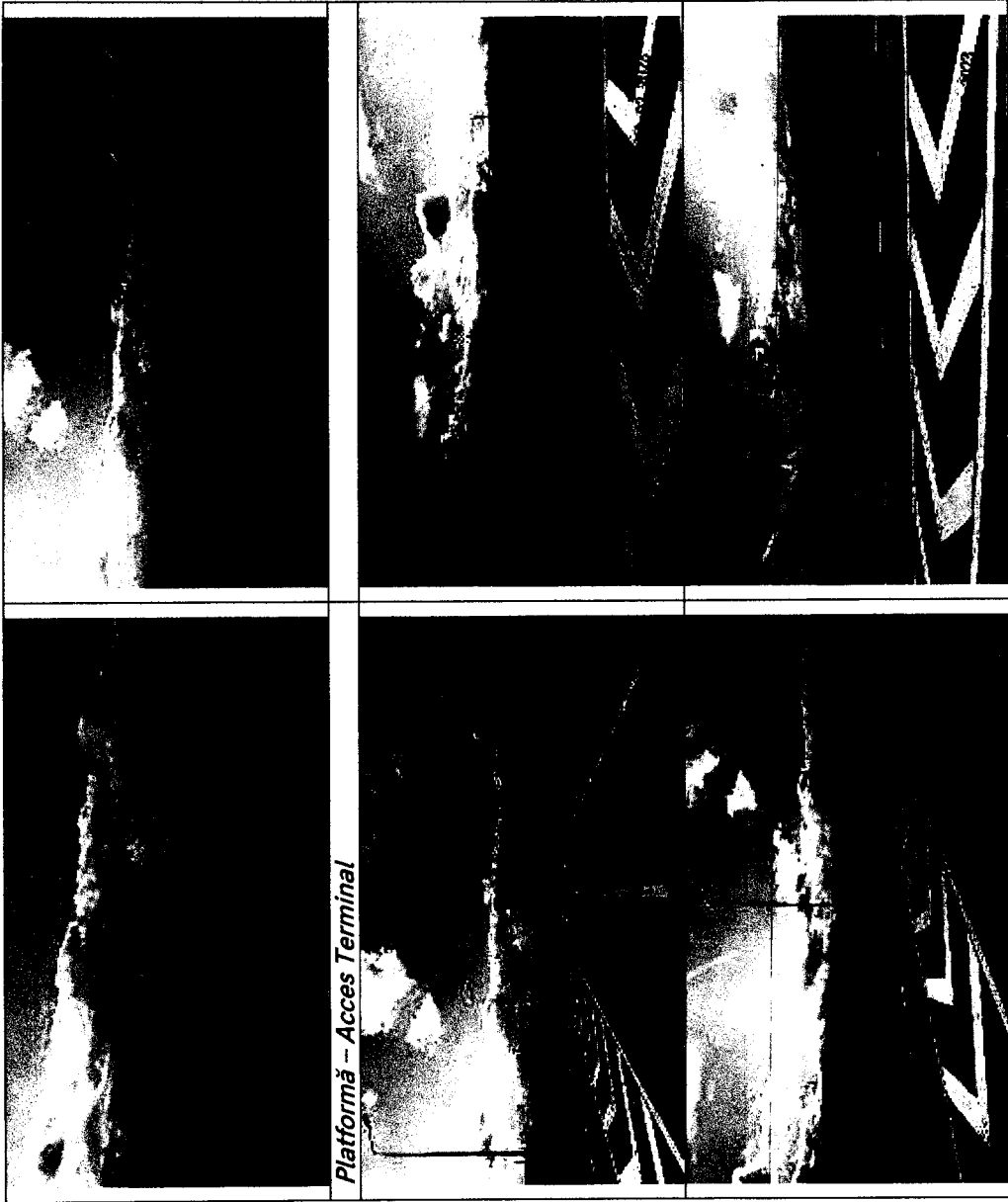


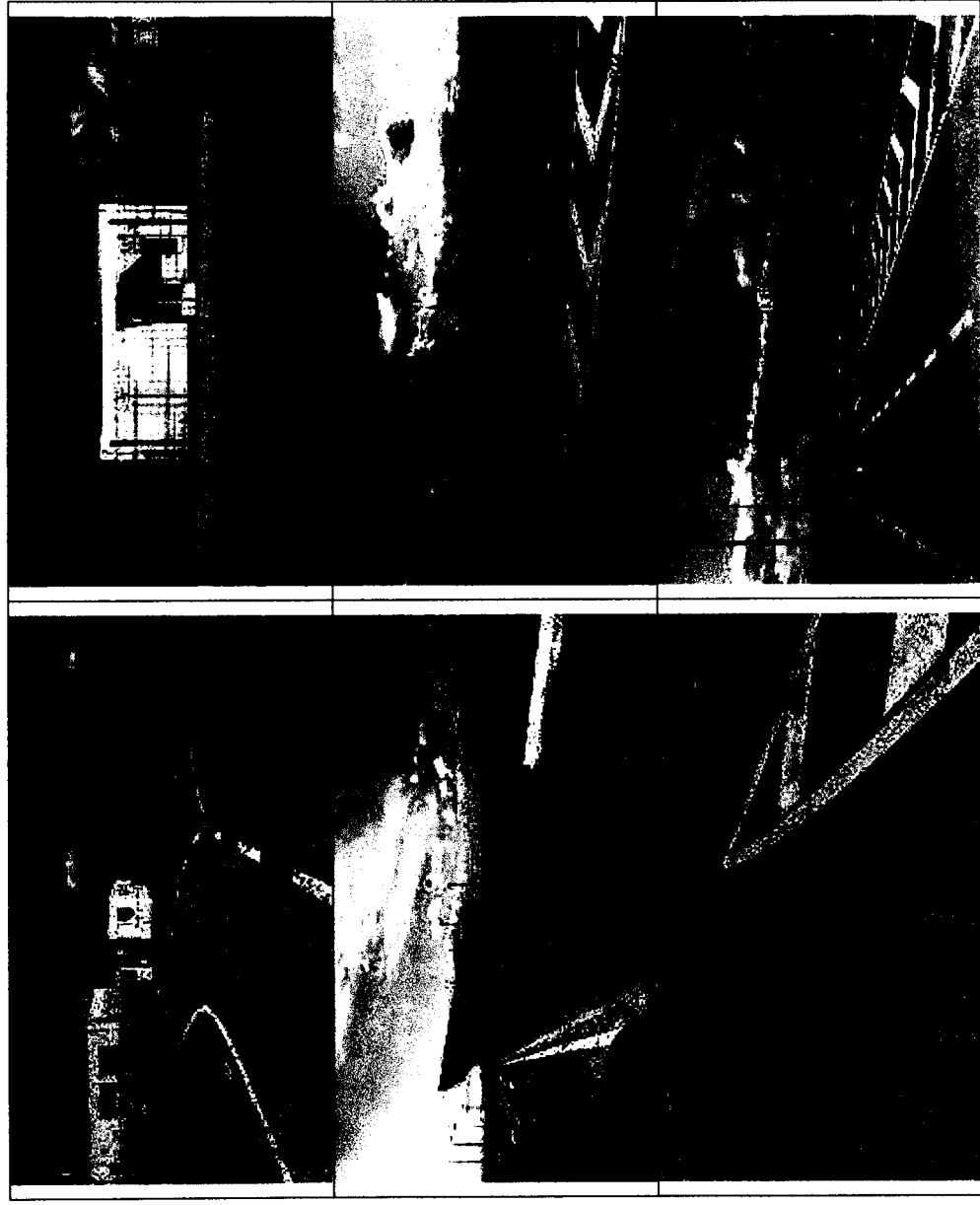
Anexa nr. 5  
Fotografii

*Teren pentru închiriere*



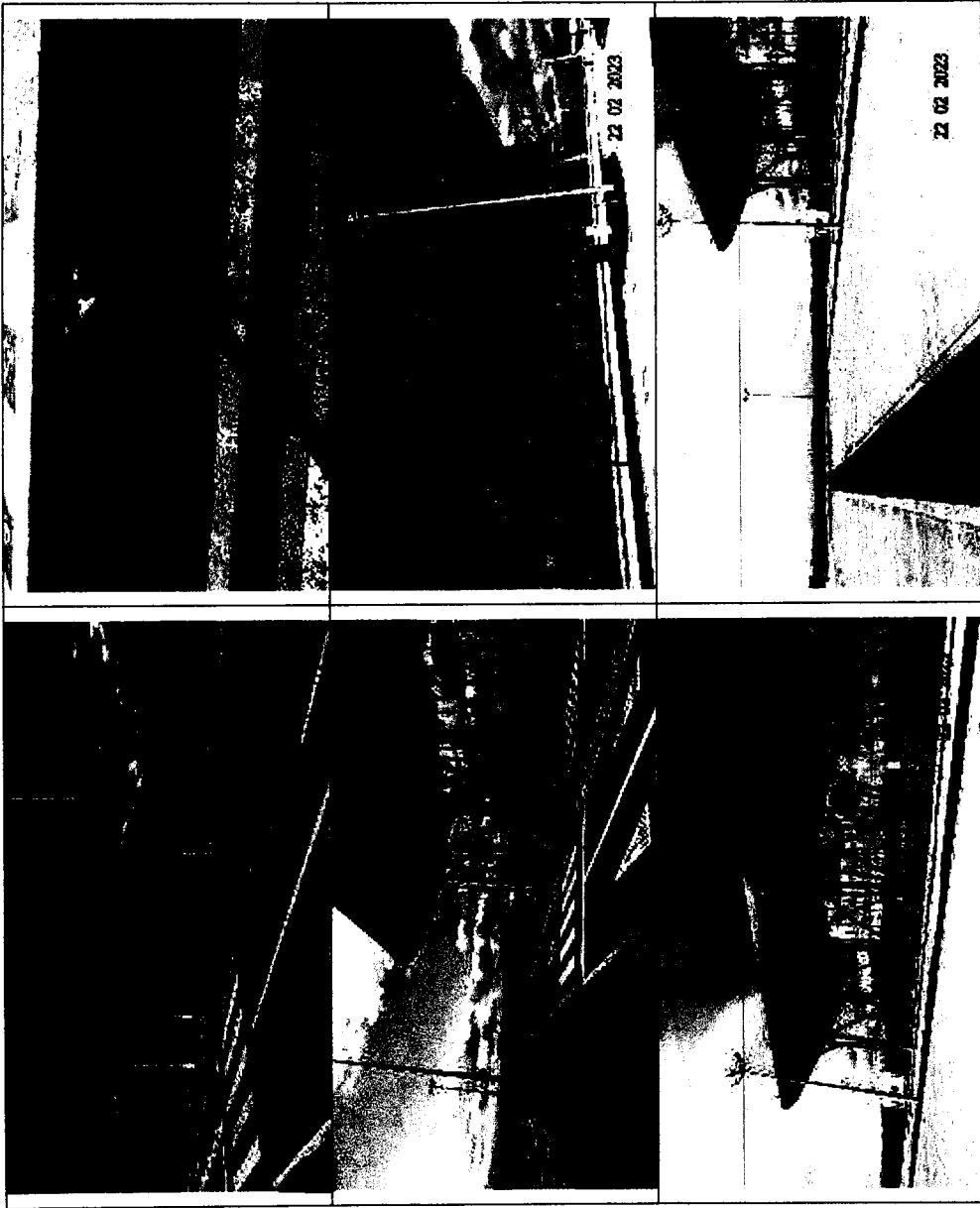


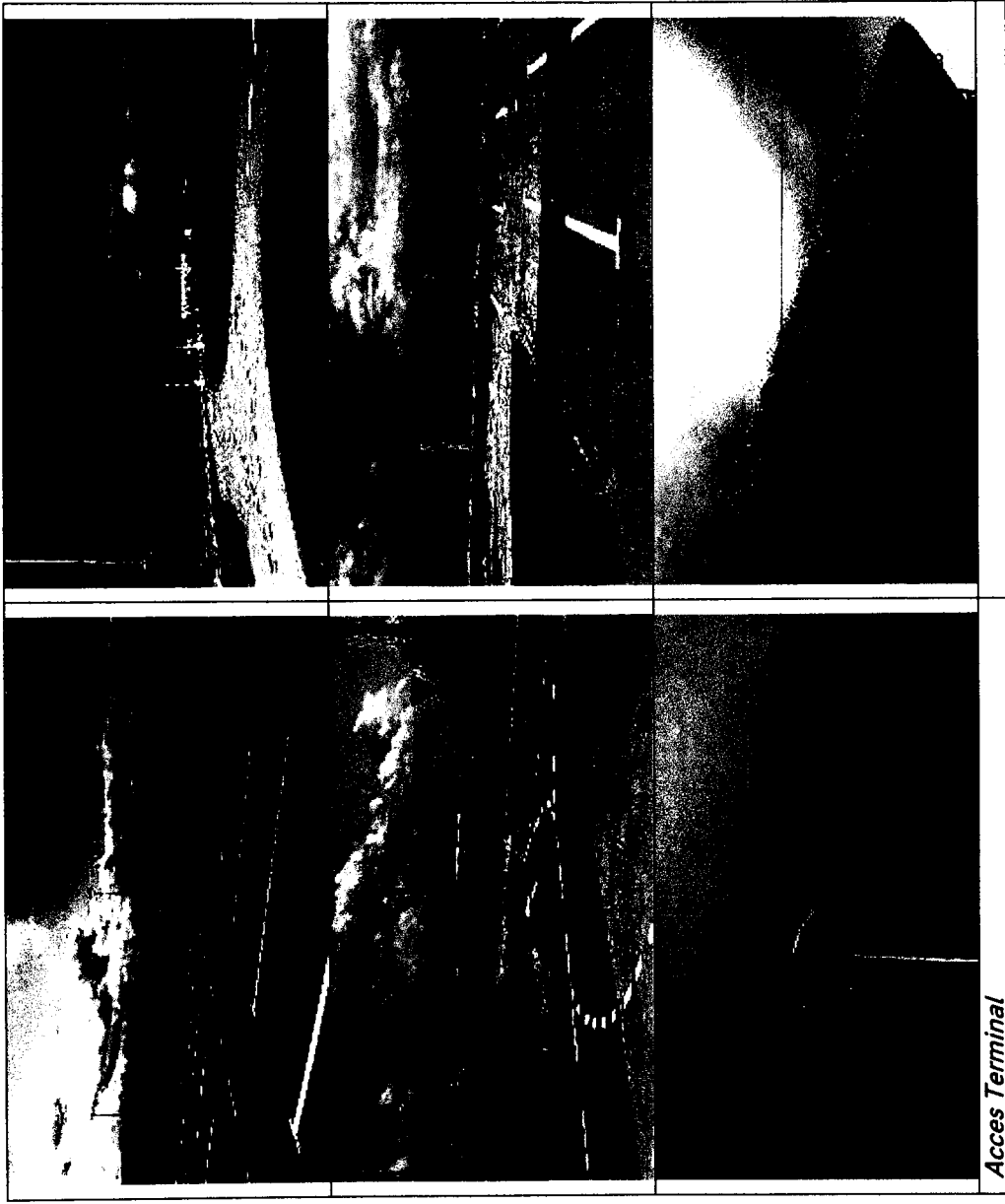






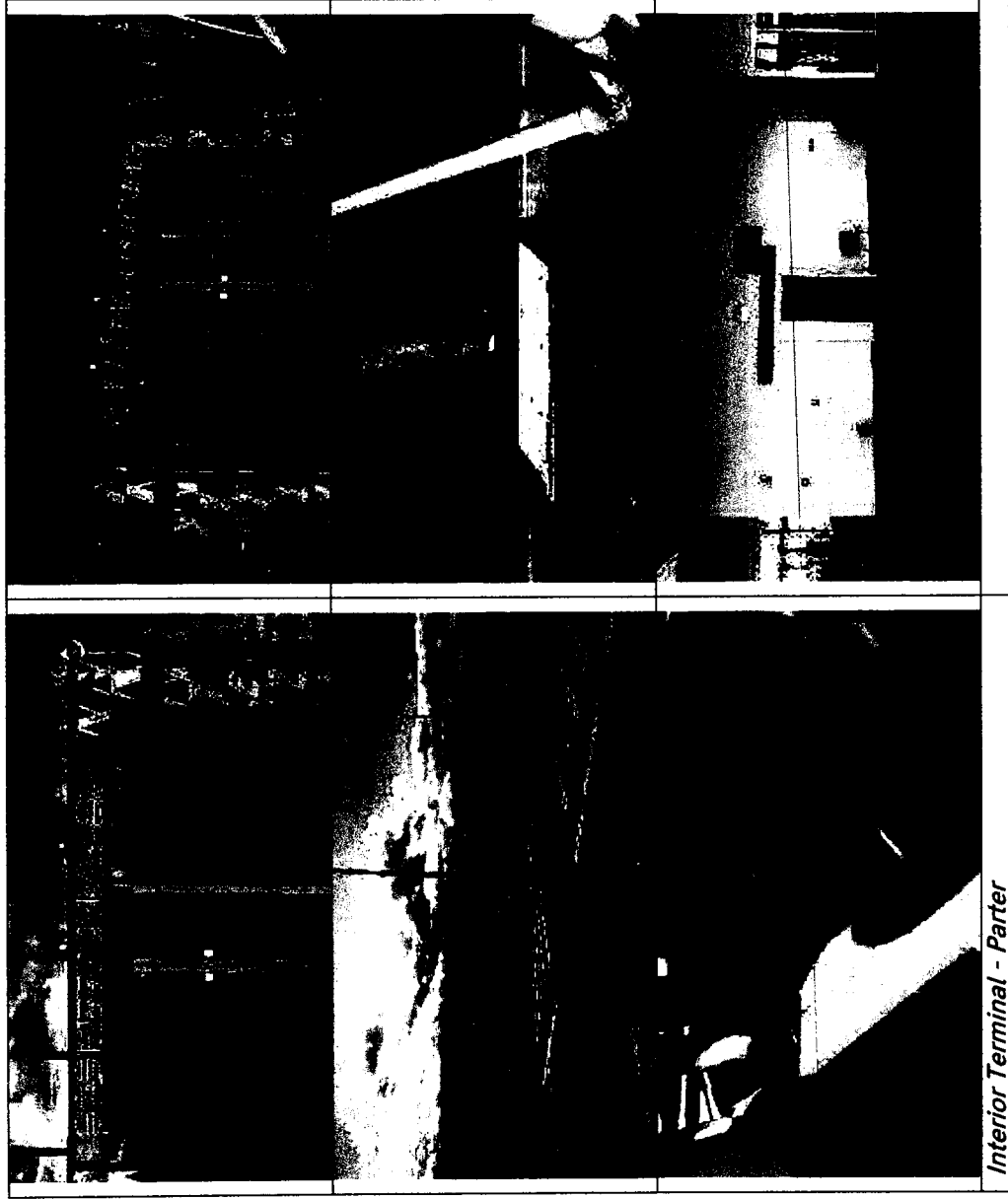
*Parcare, Perspectivă Terminal*

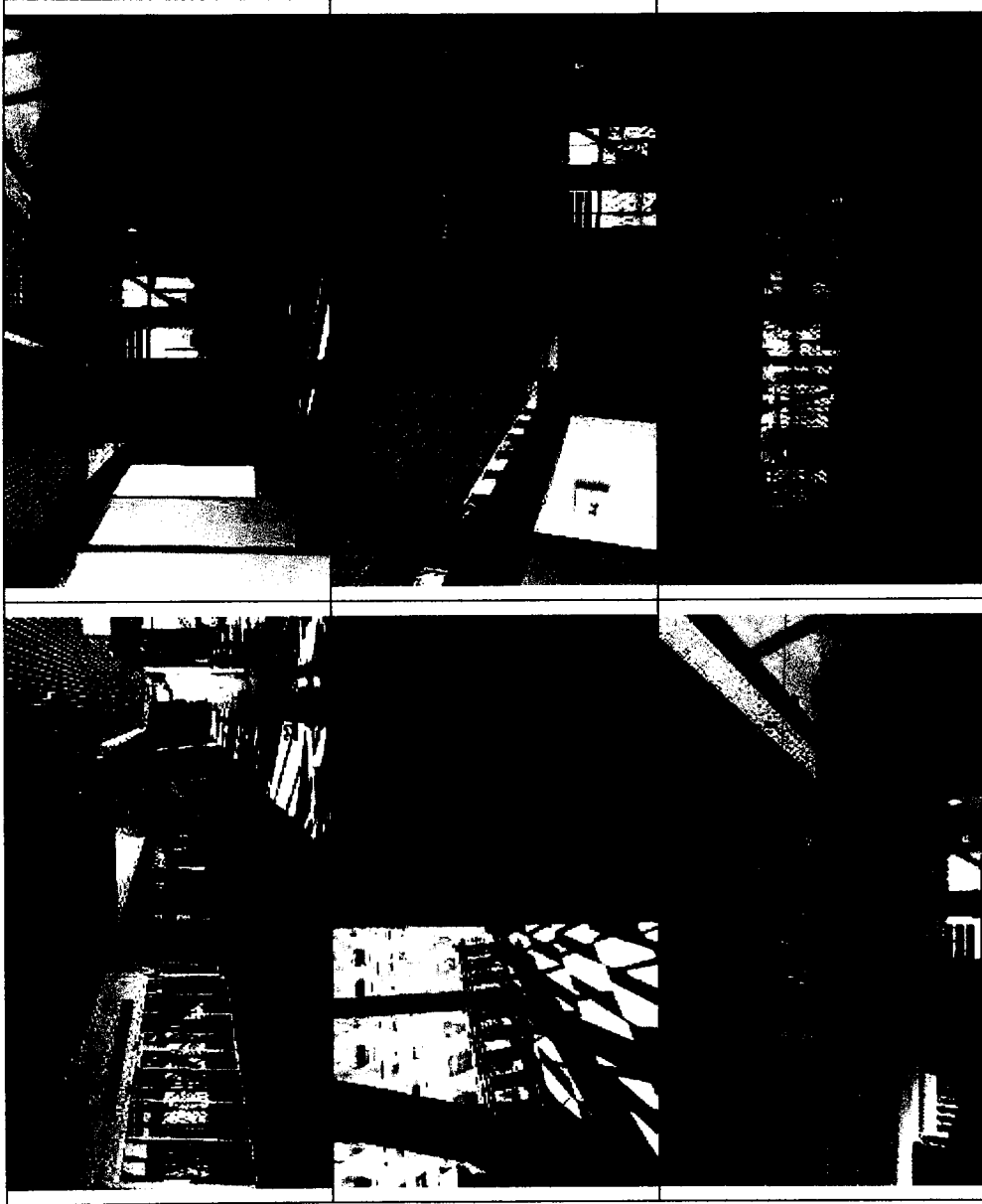




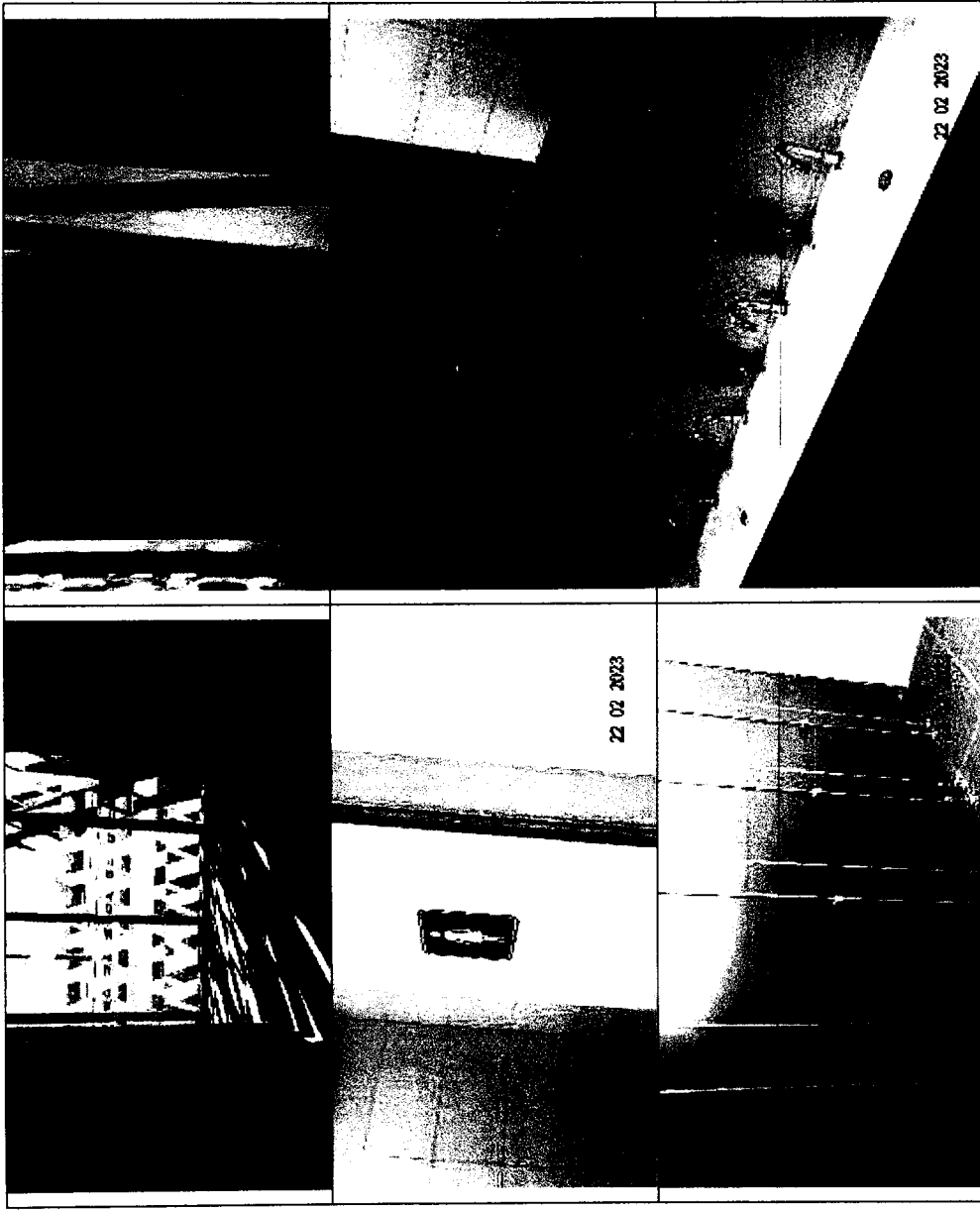
*Acces Terminal*

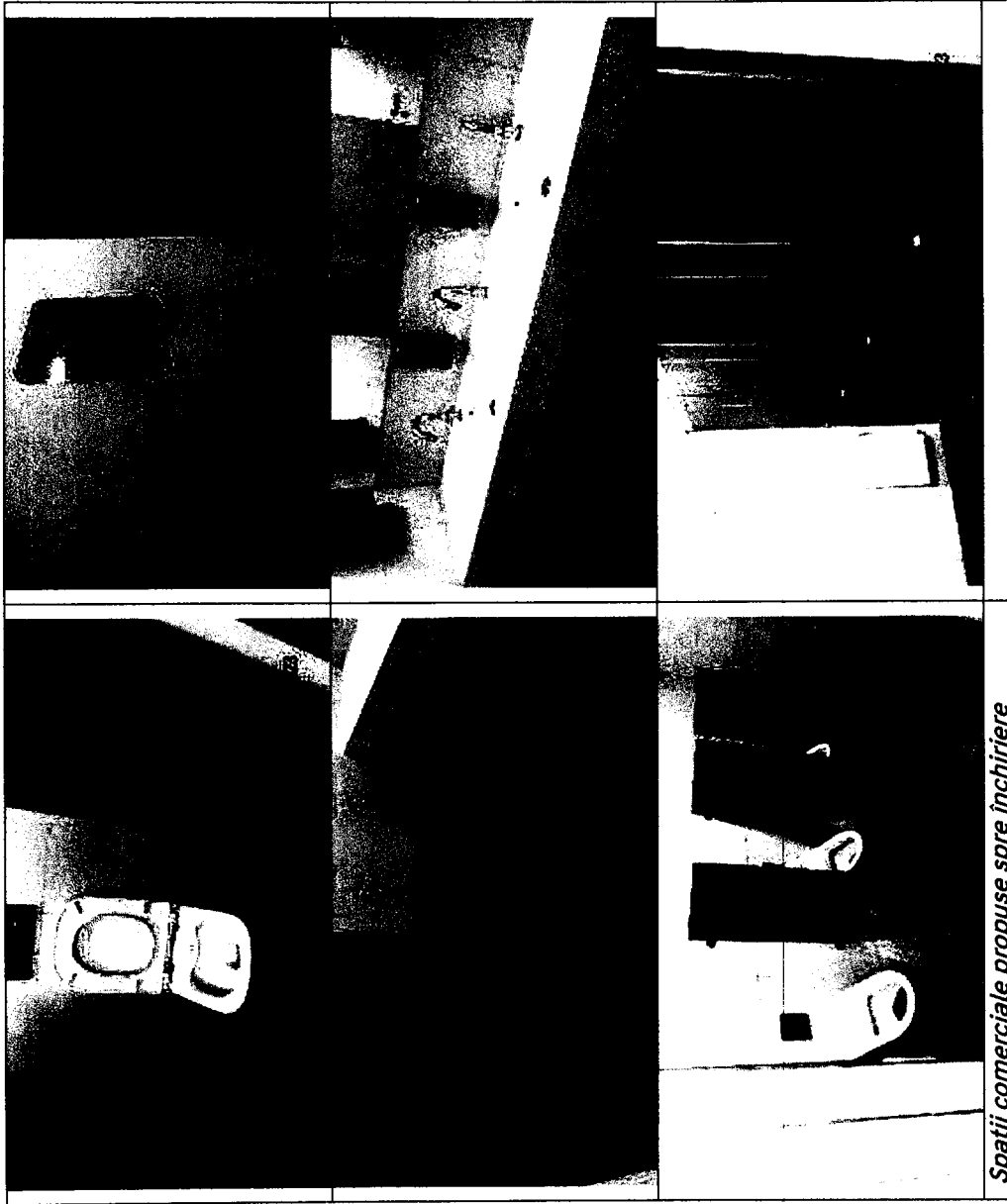




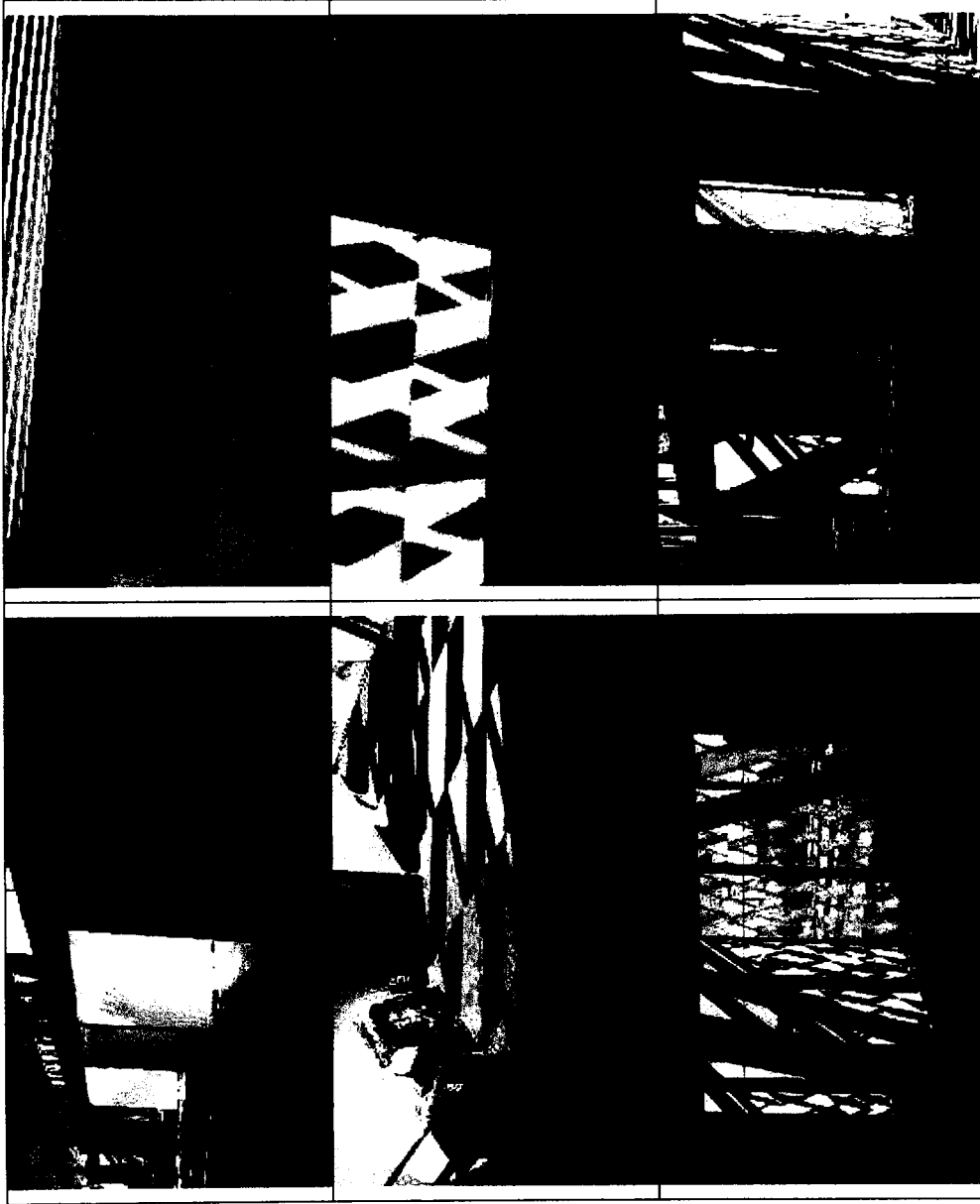








*Spații comerciale propuse spre închiriere*

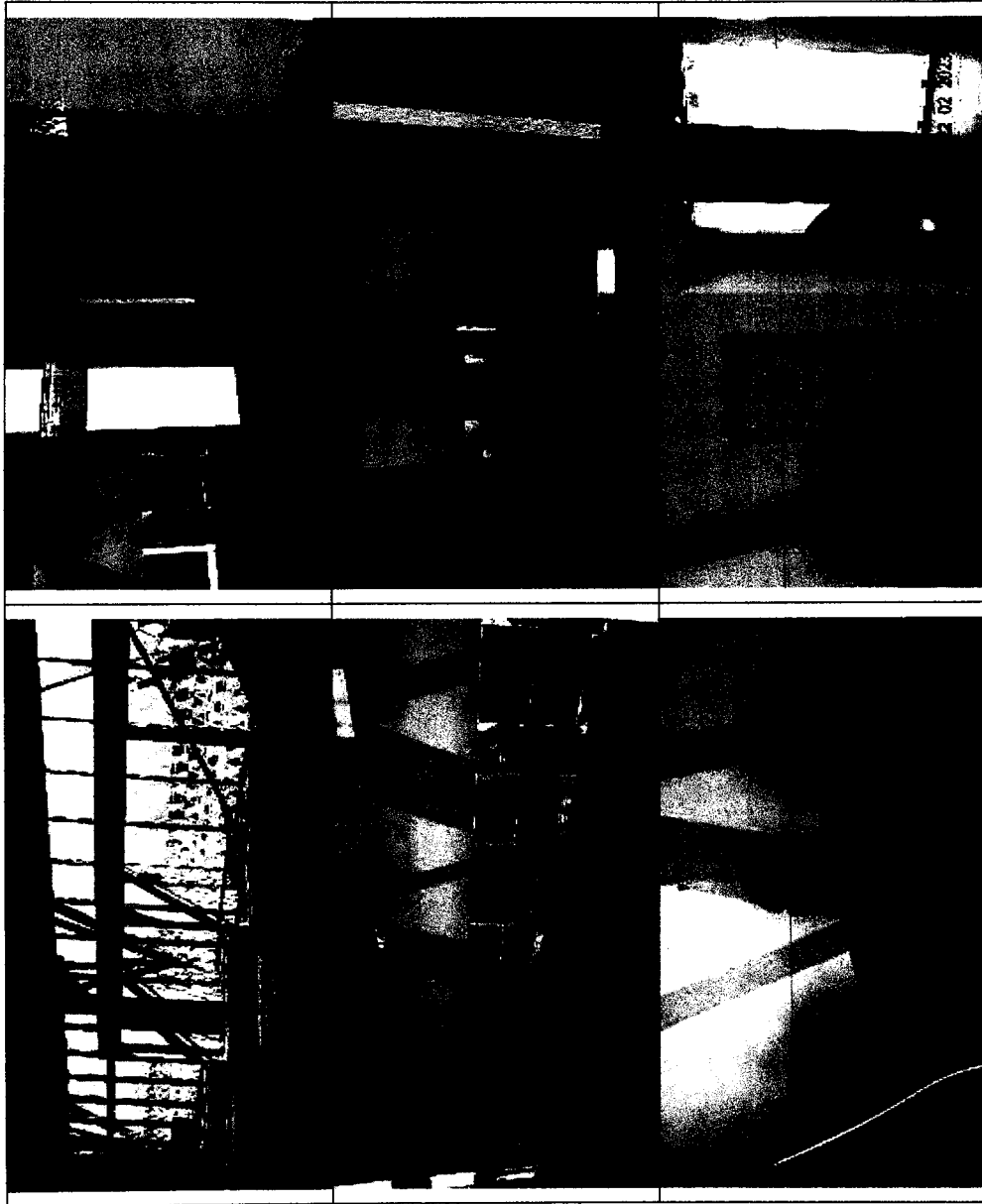








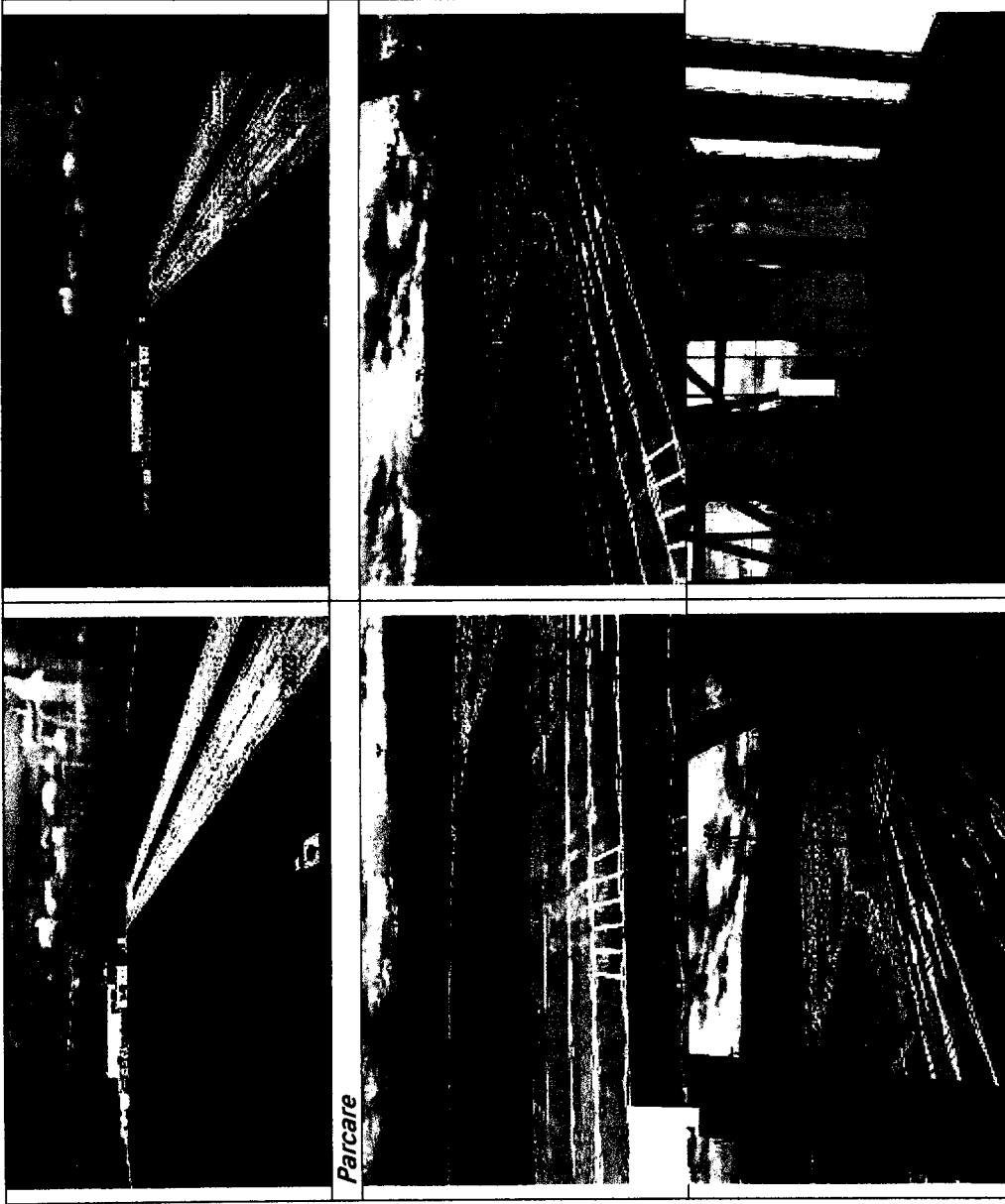


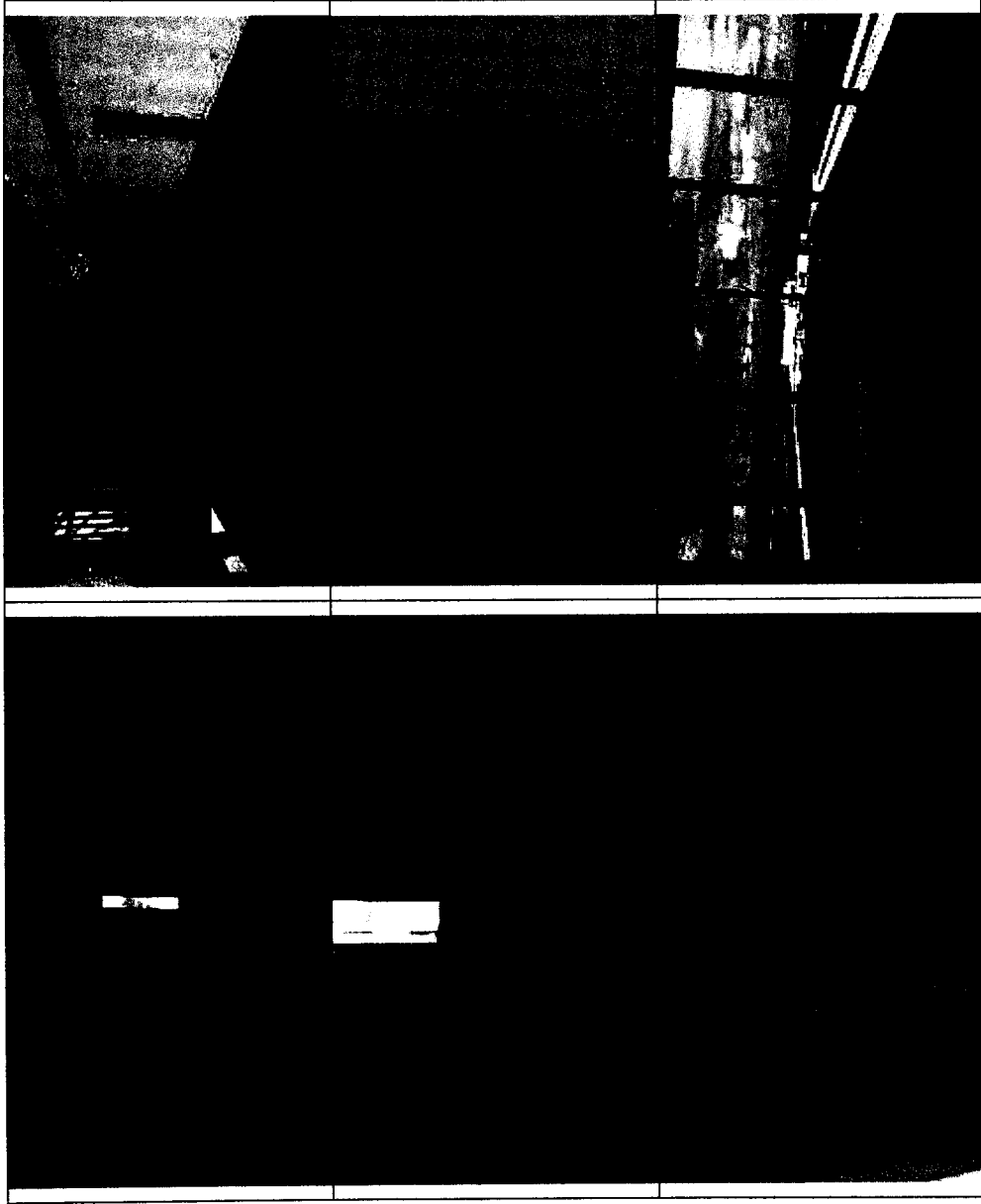


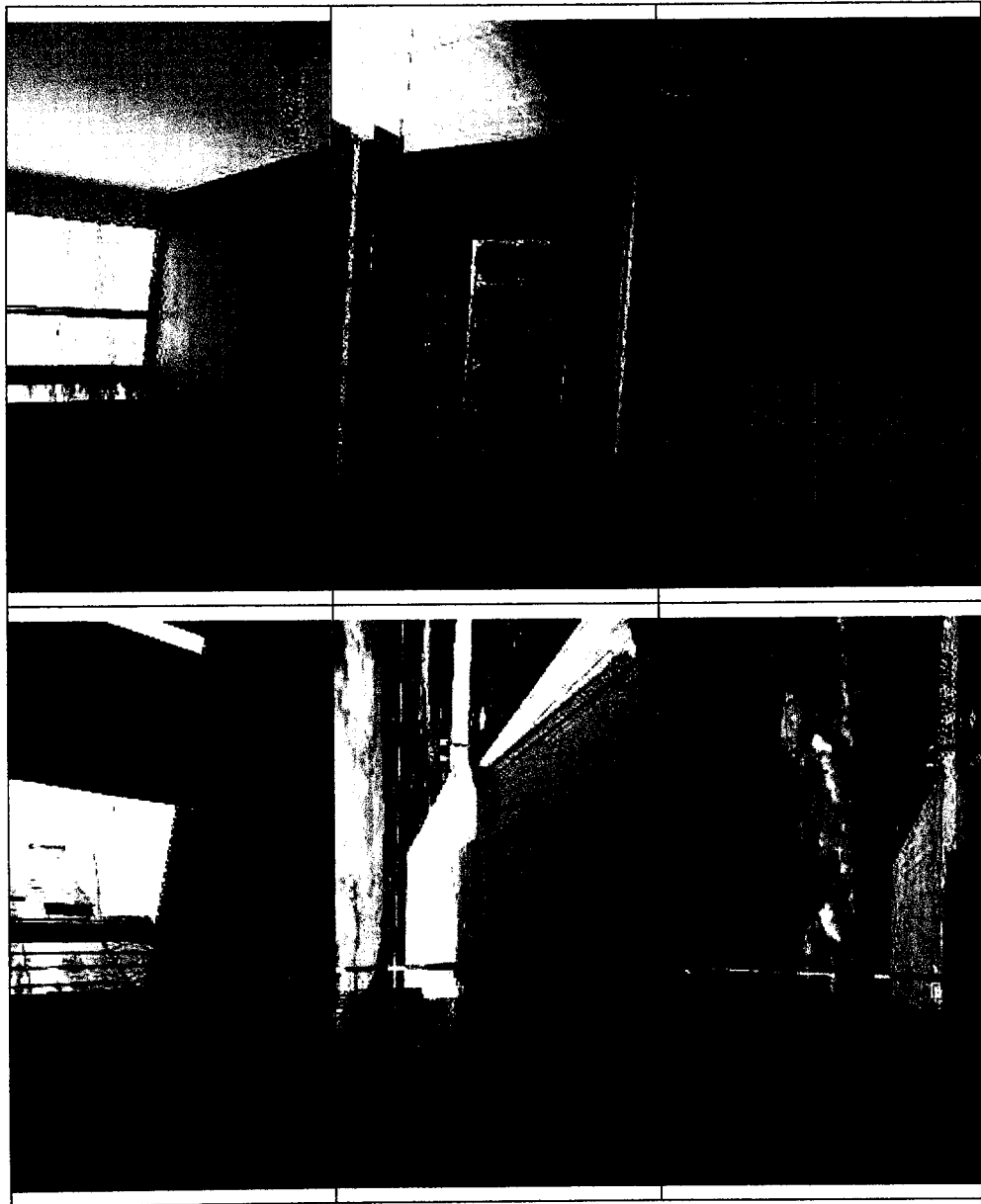


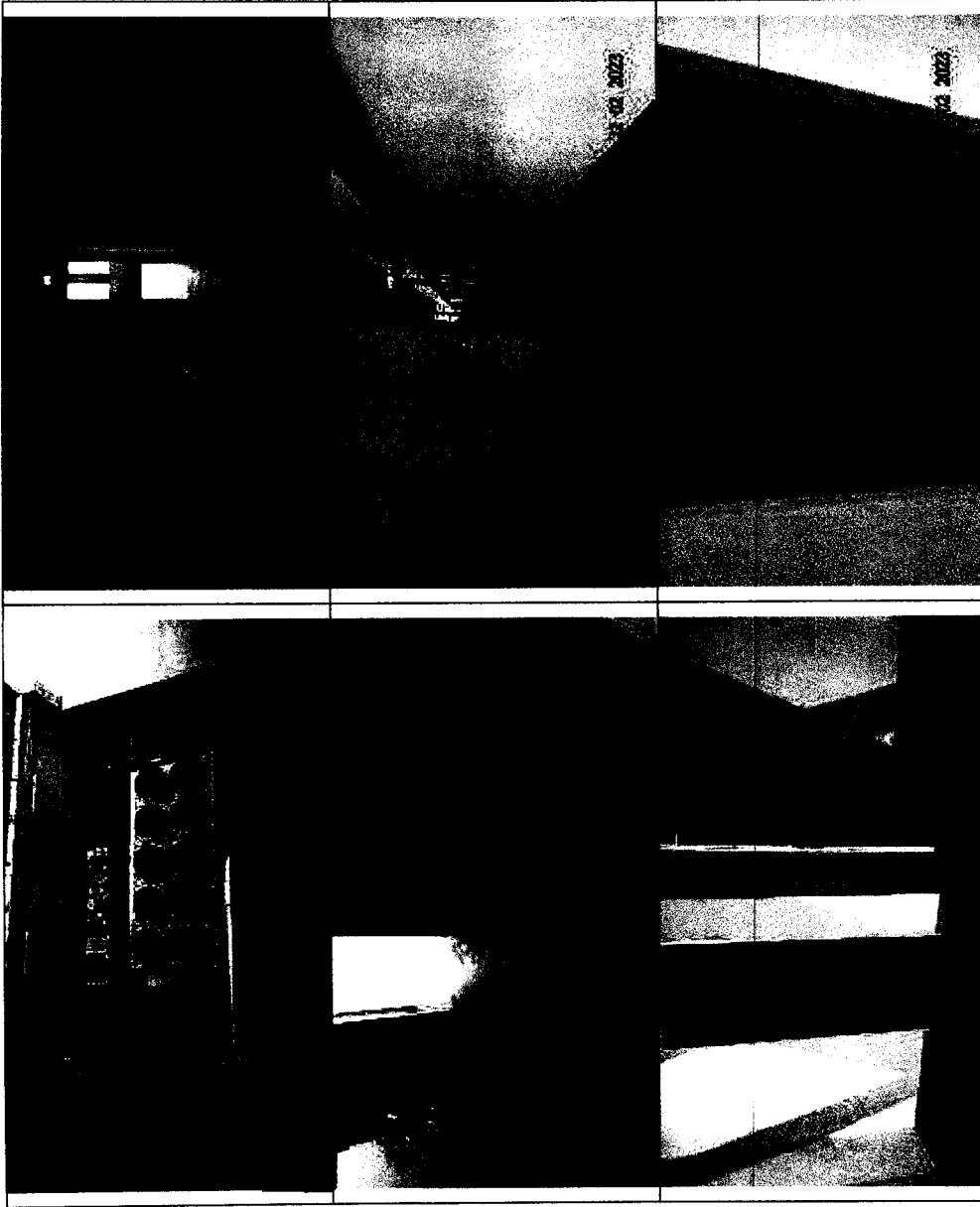
*Interior Terminal - Etaj*

*Spatiu exterior - Propus spre inchiriere (Terasă)*





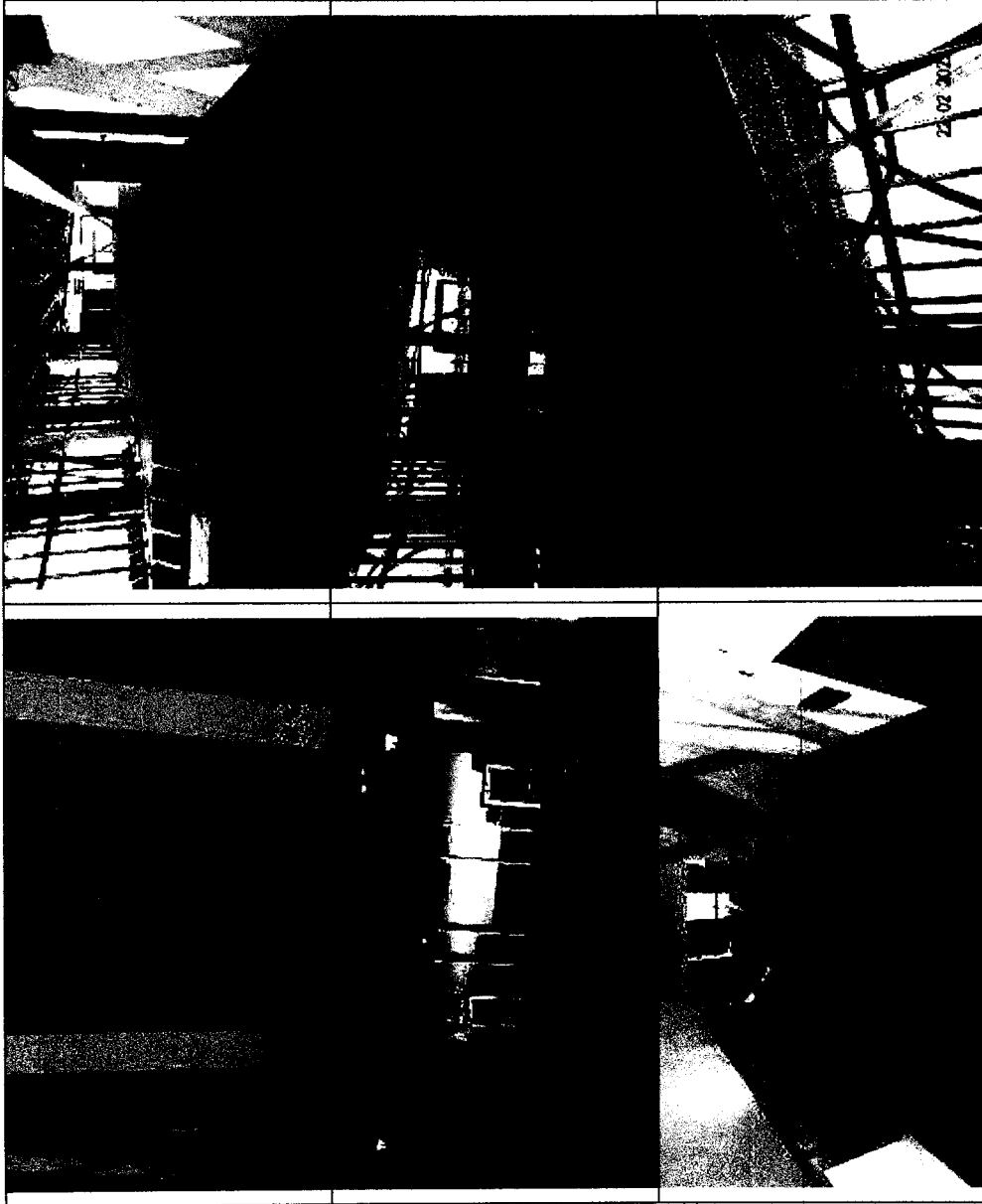


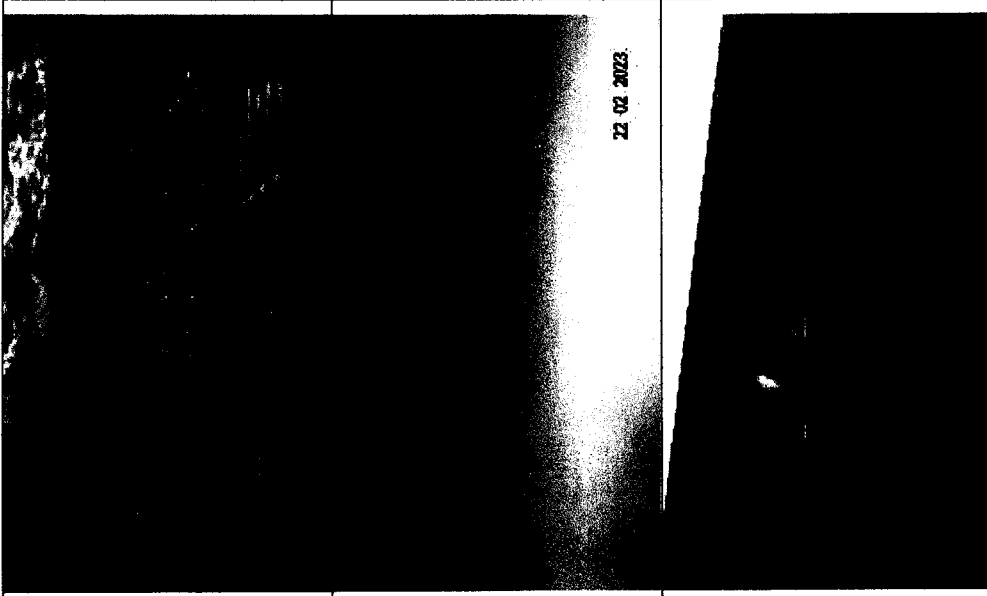
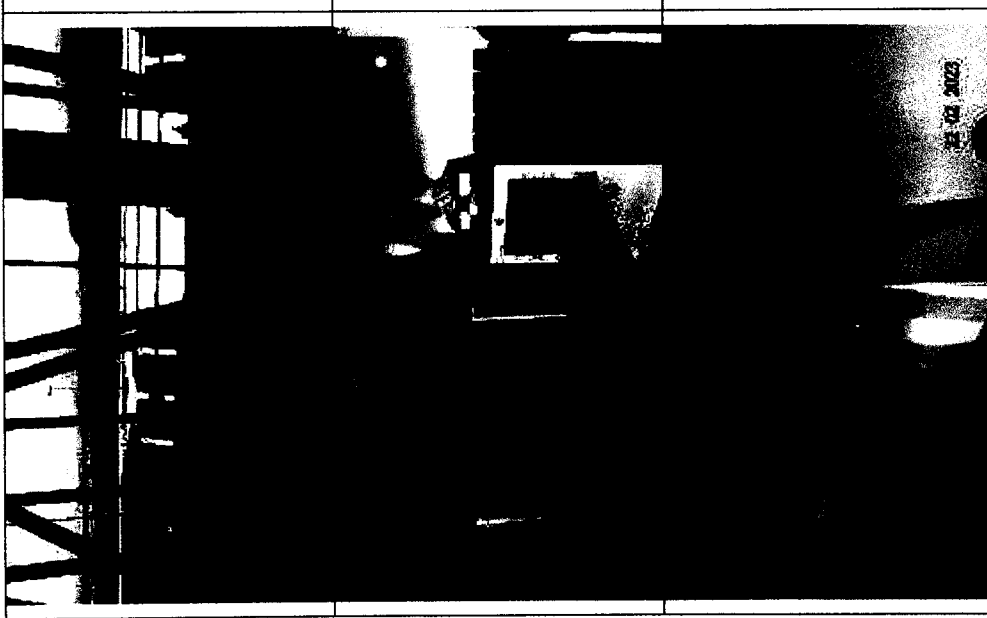


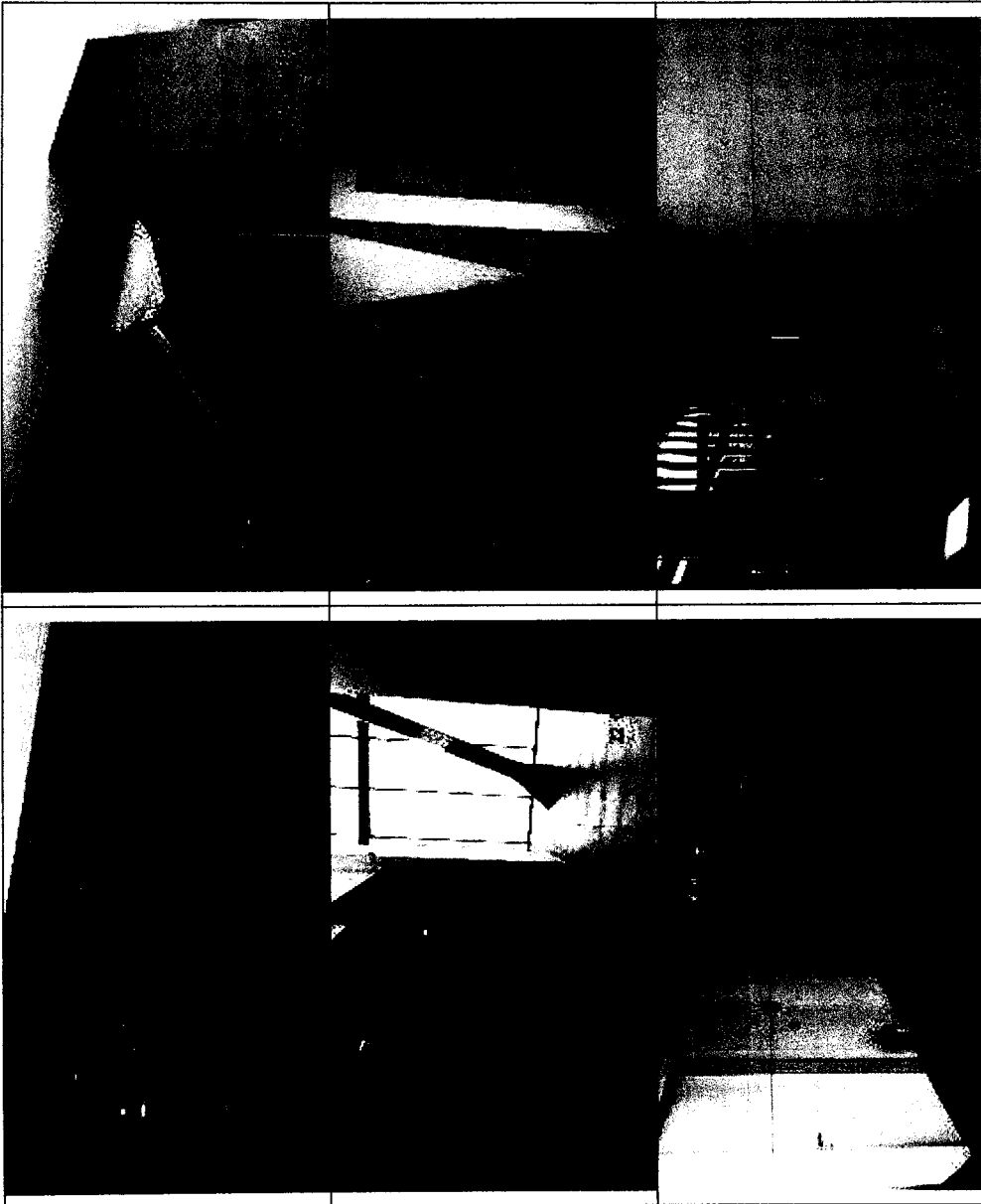


*Spații propuse spre închiriere - Etaj*

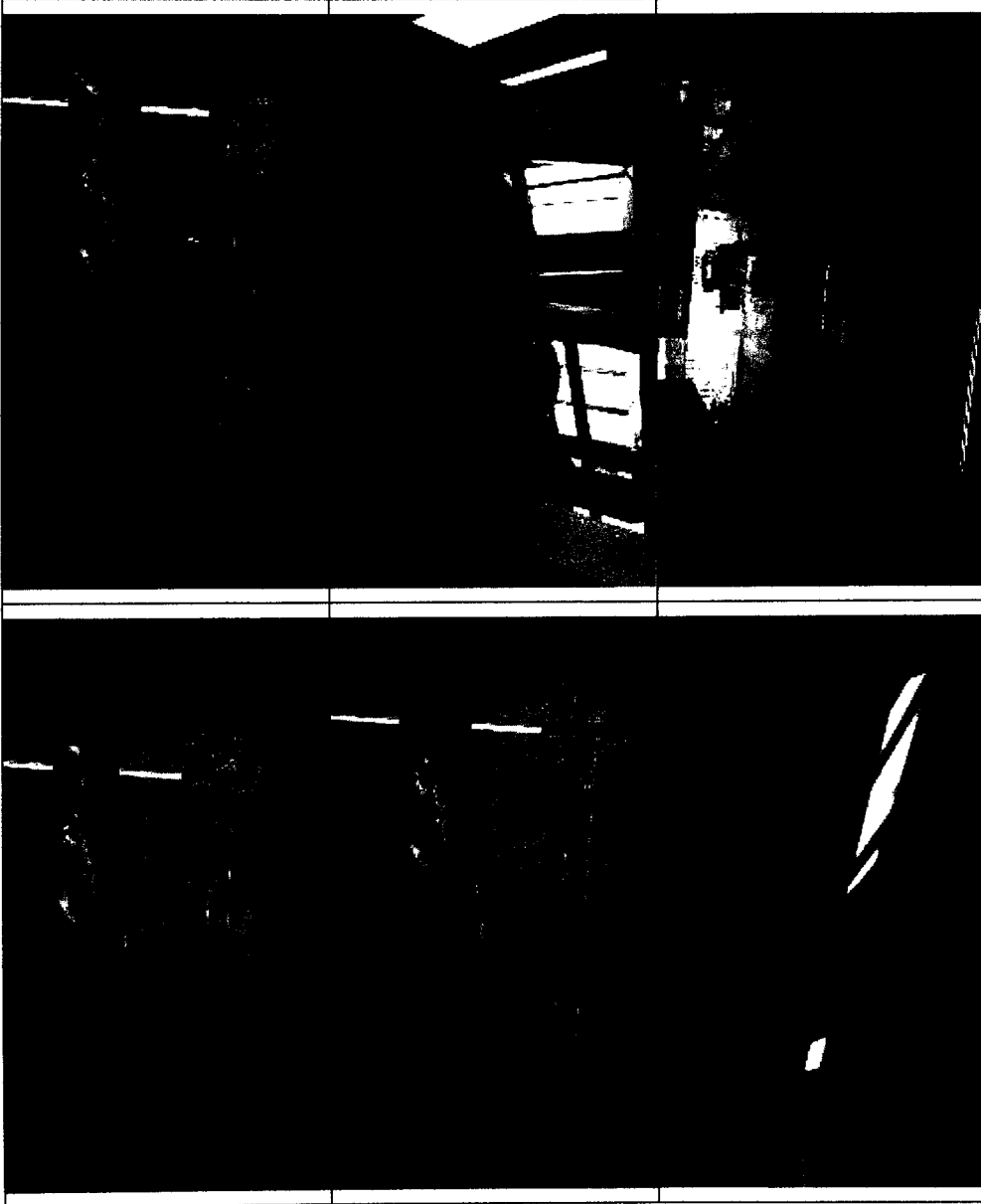


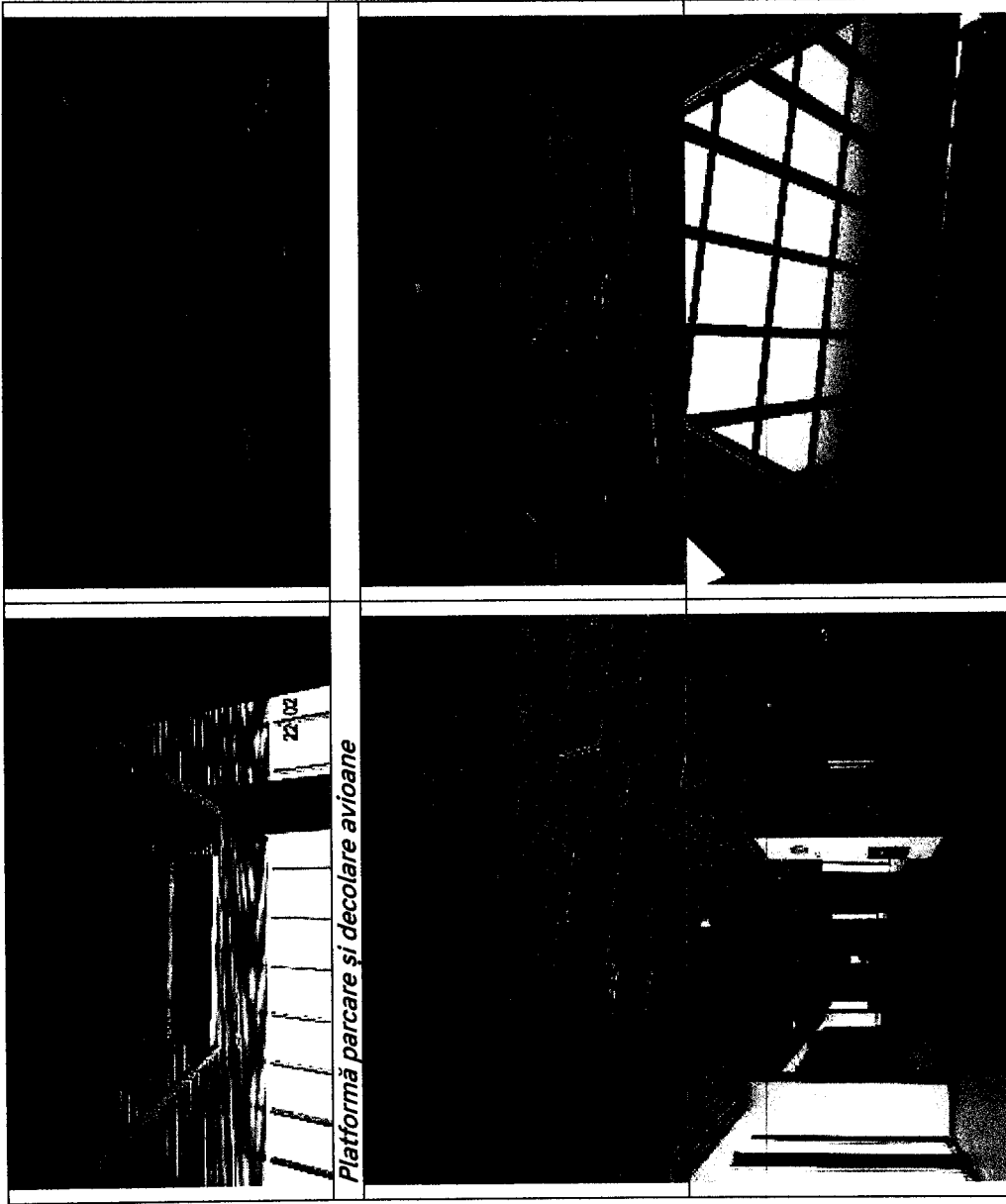




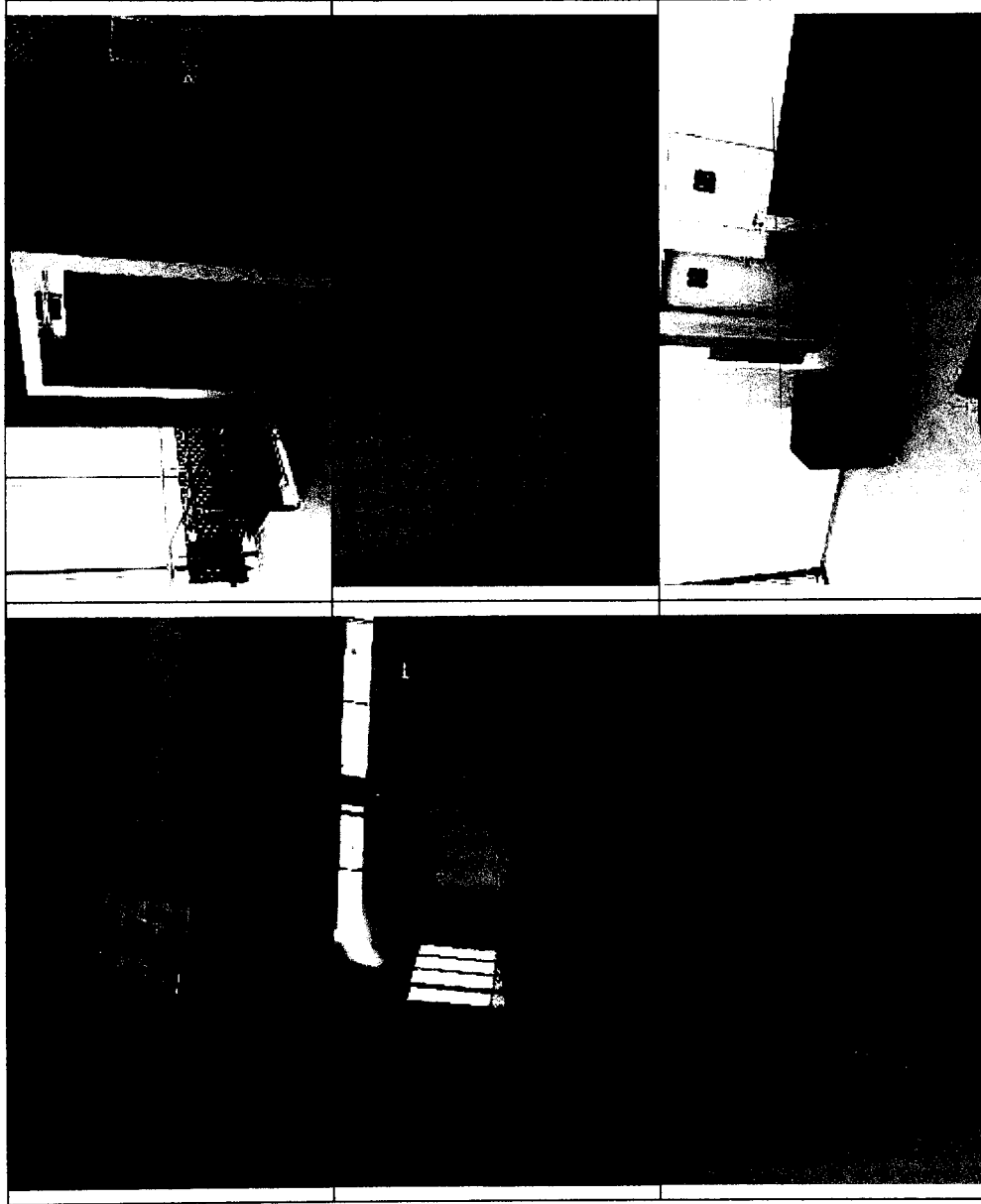


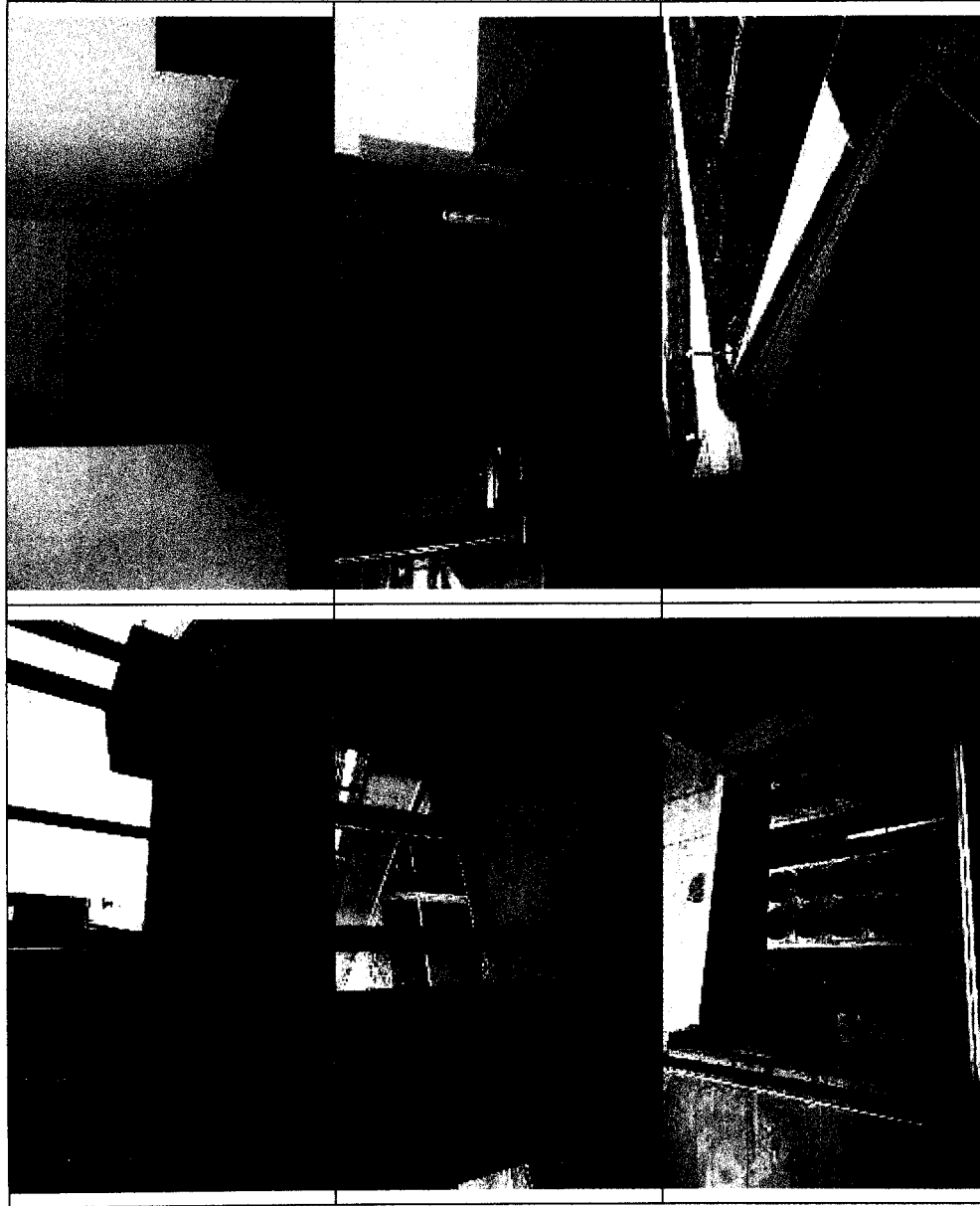




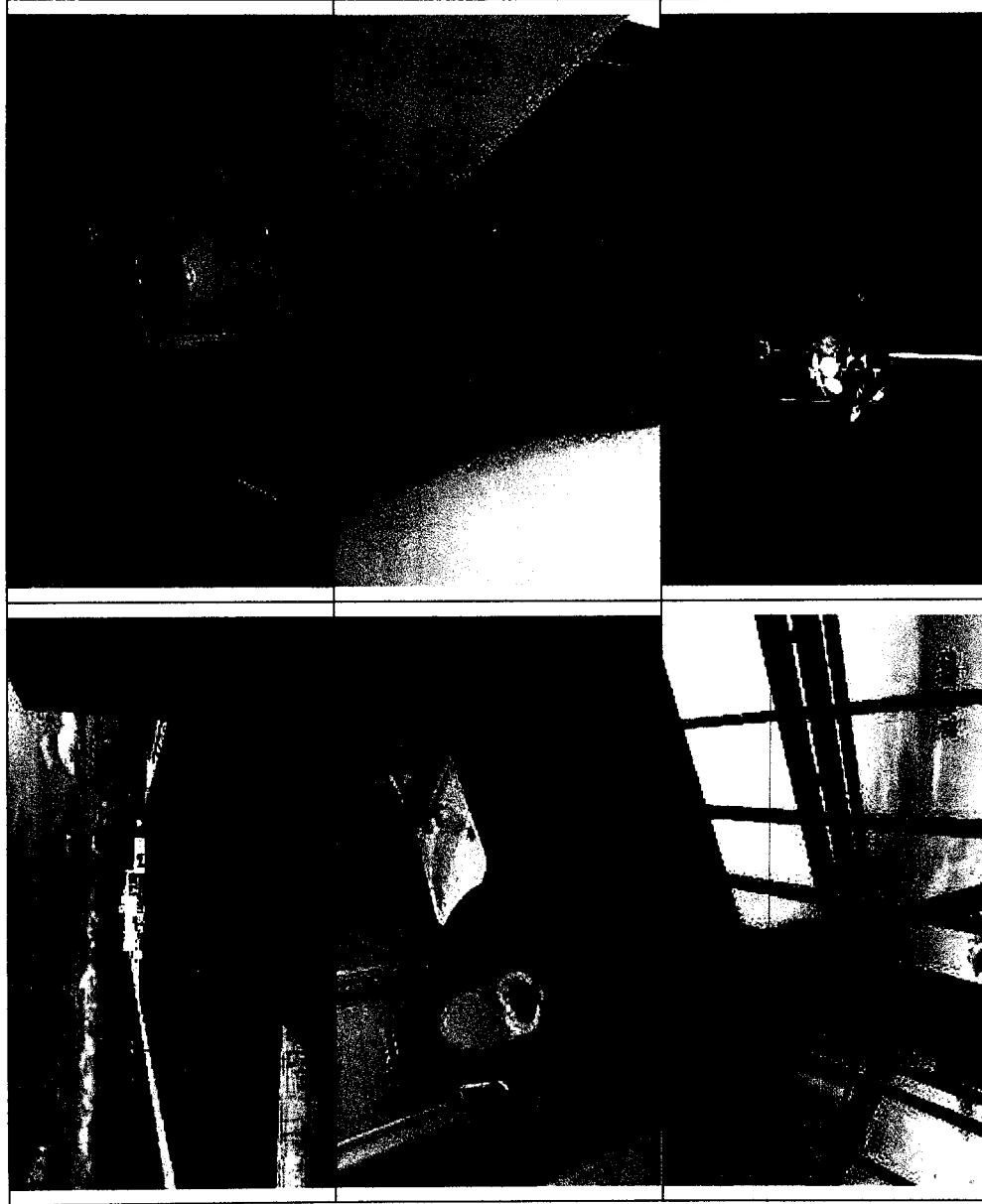


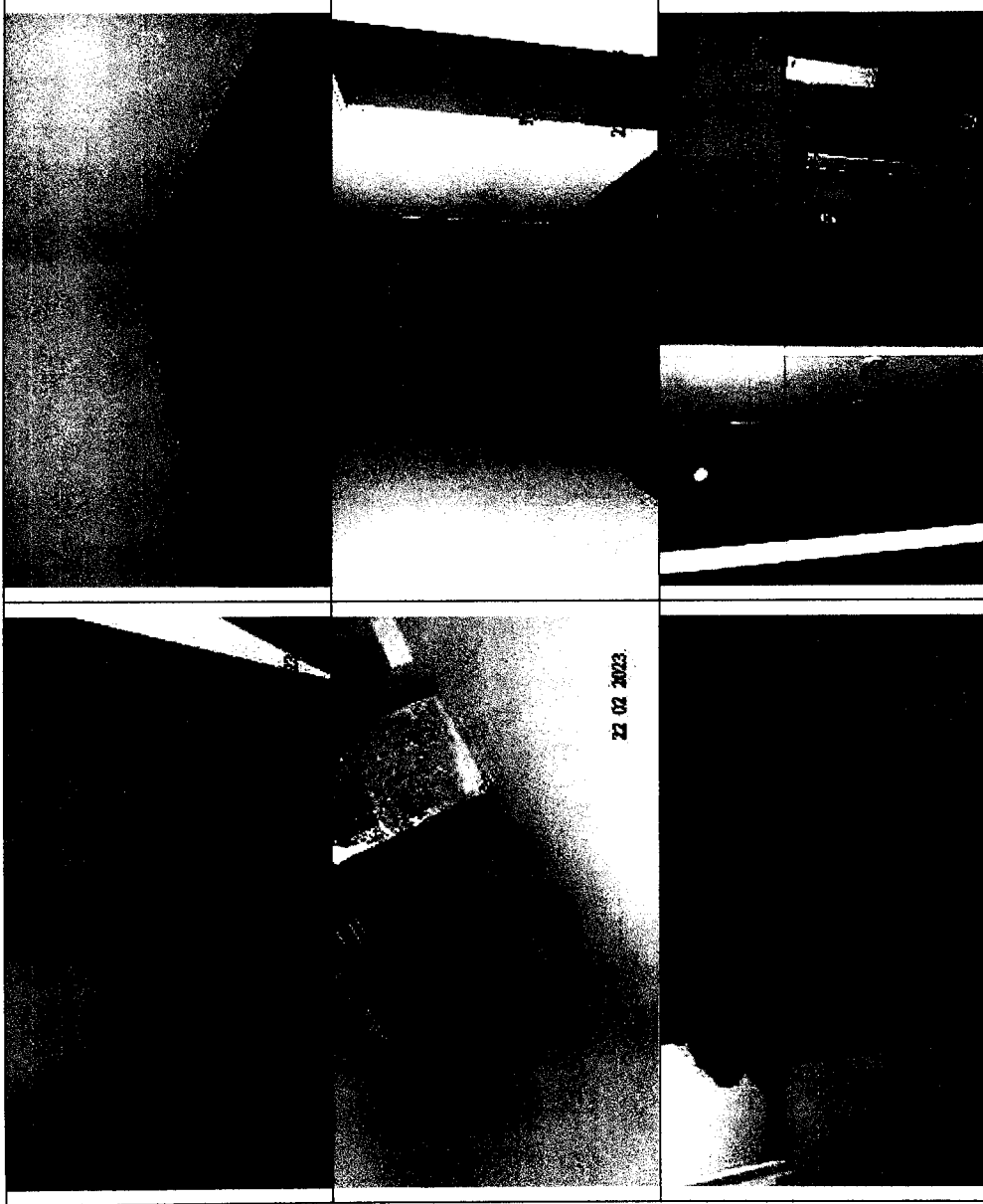
*Platformă parcare și decolare avioane*

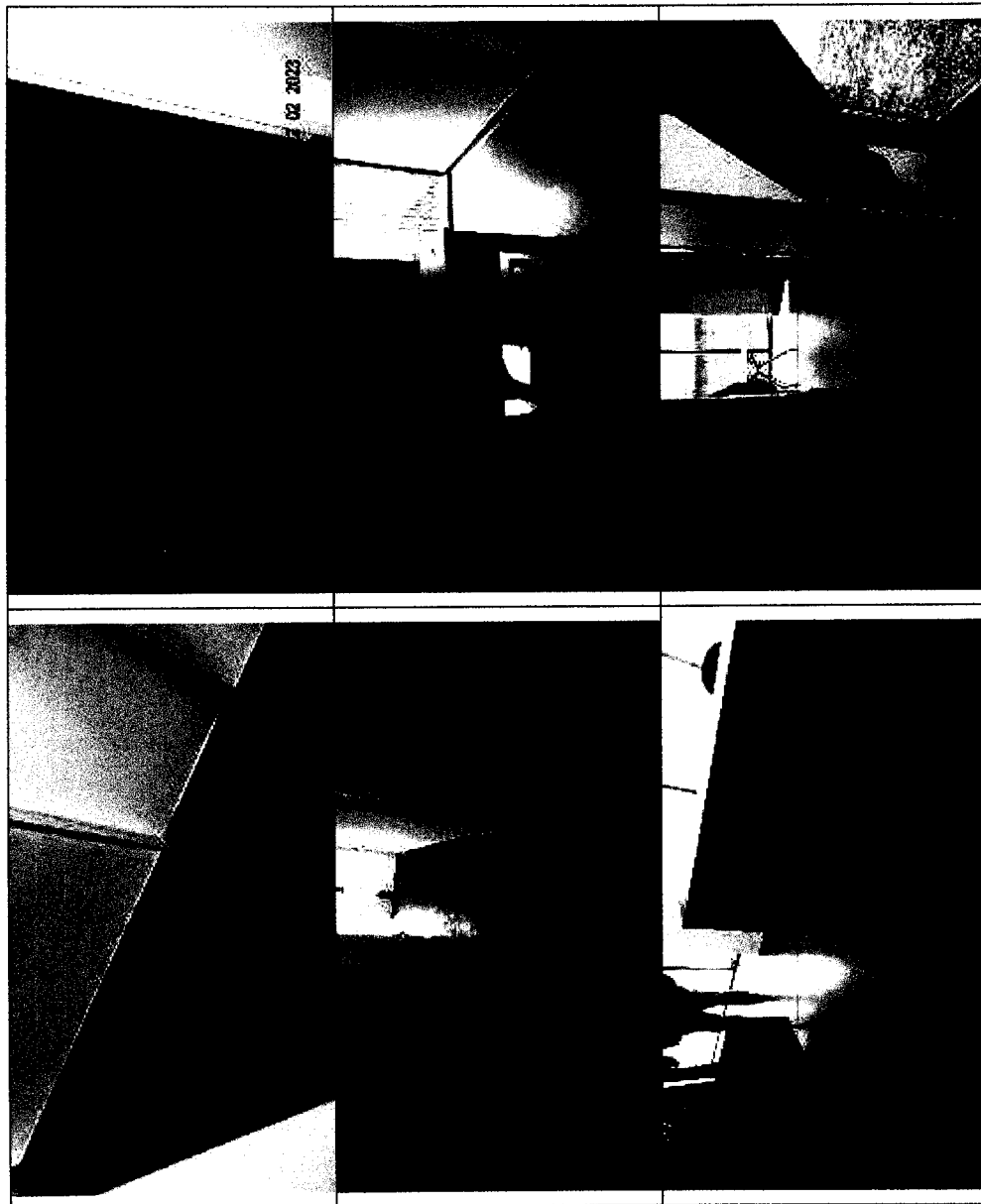


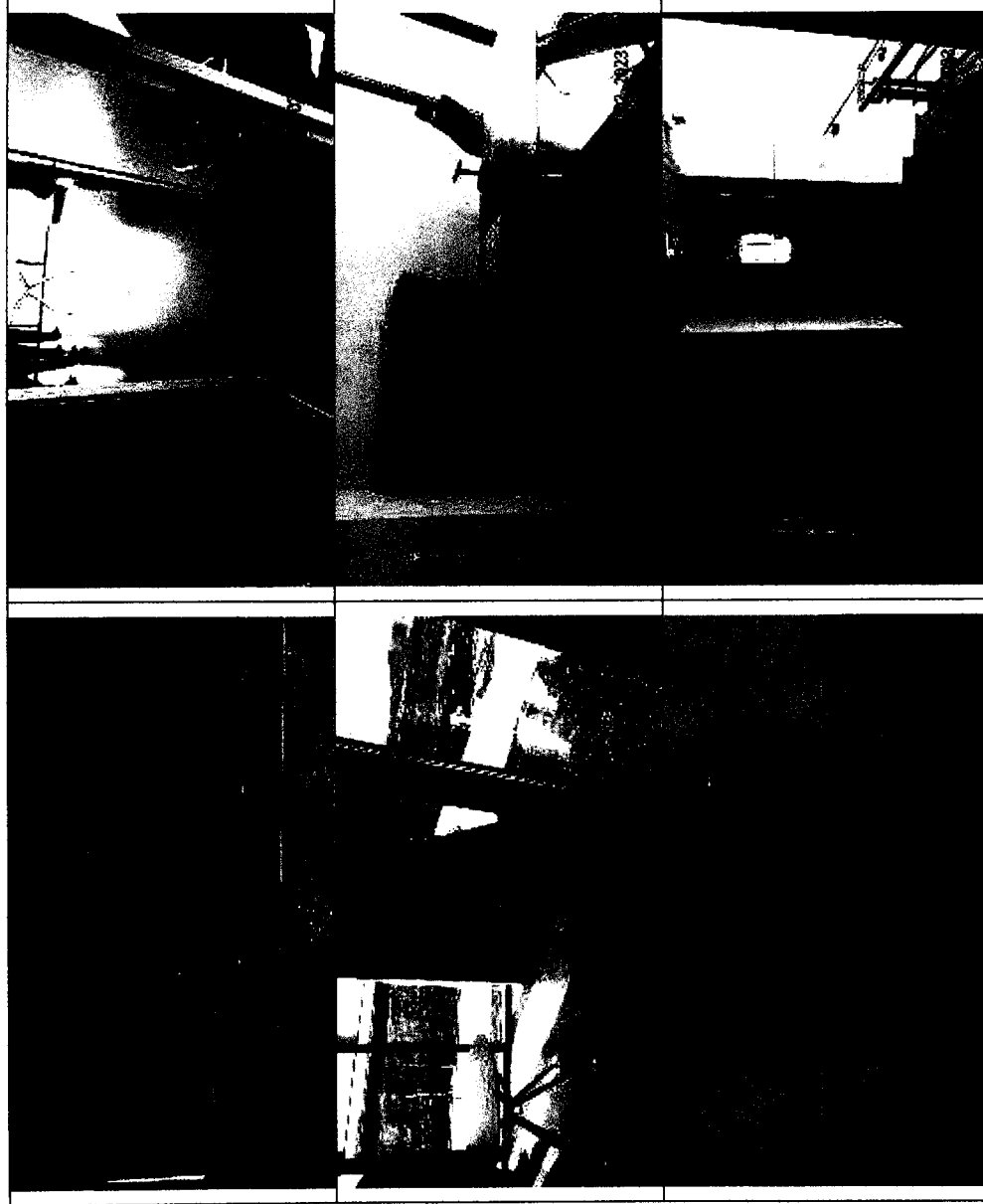


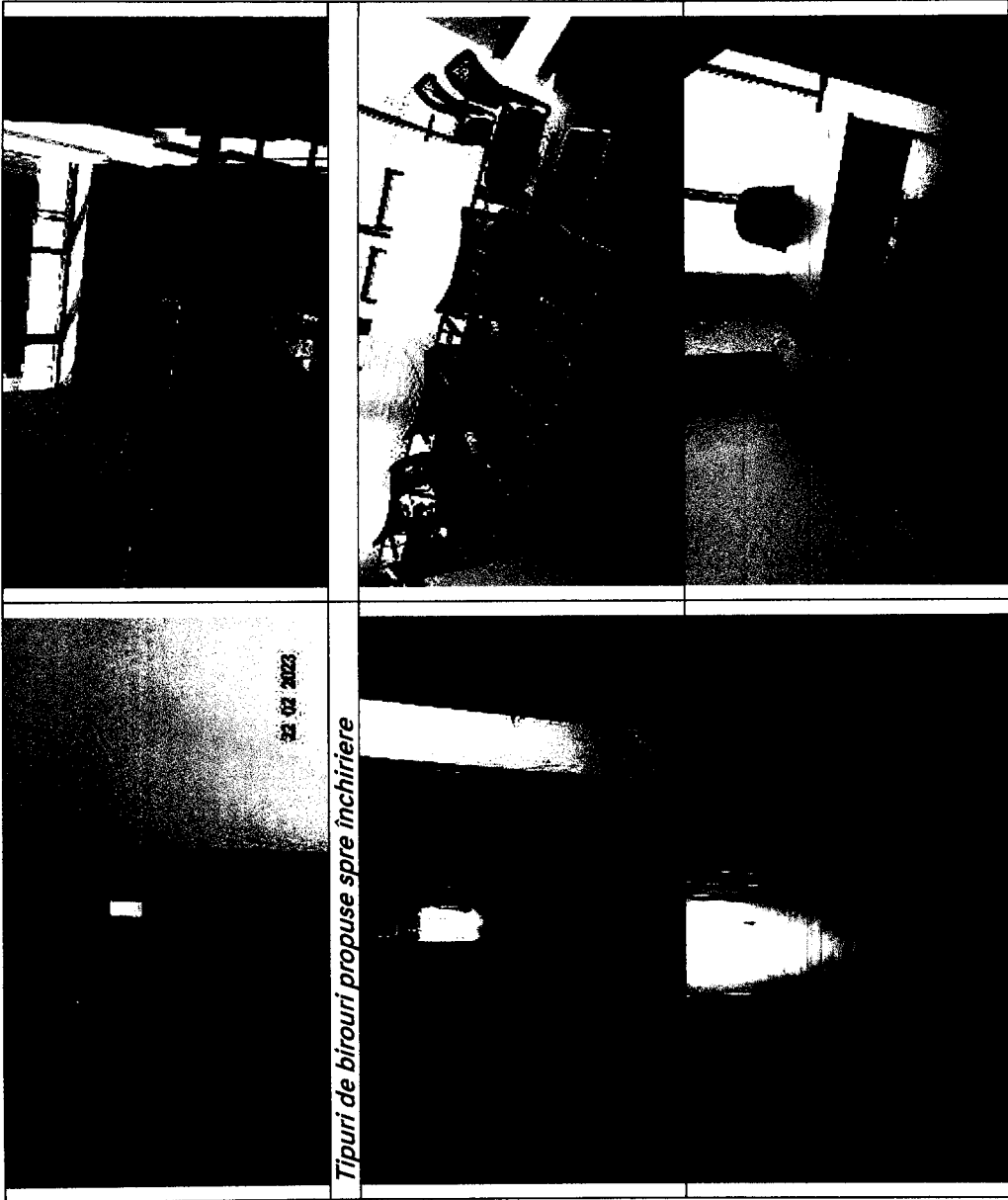


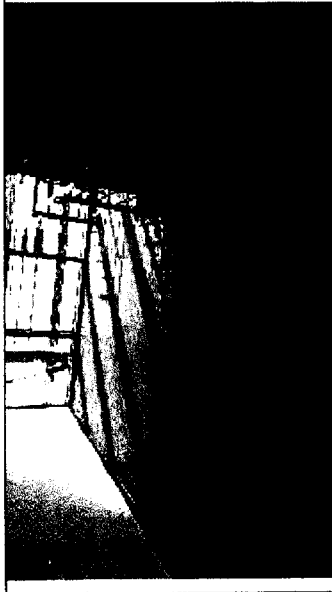










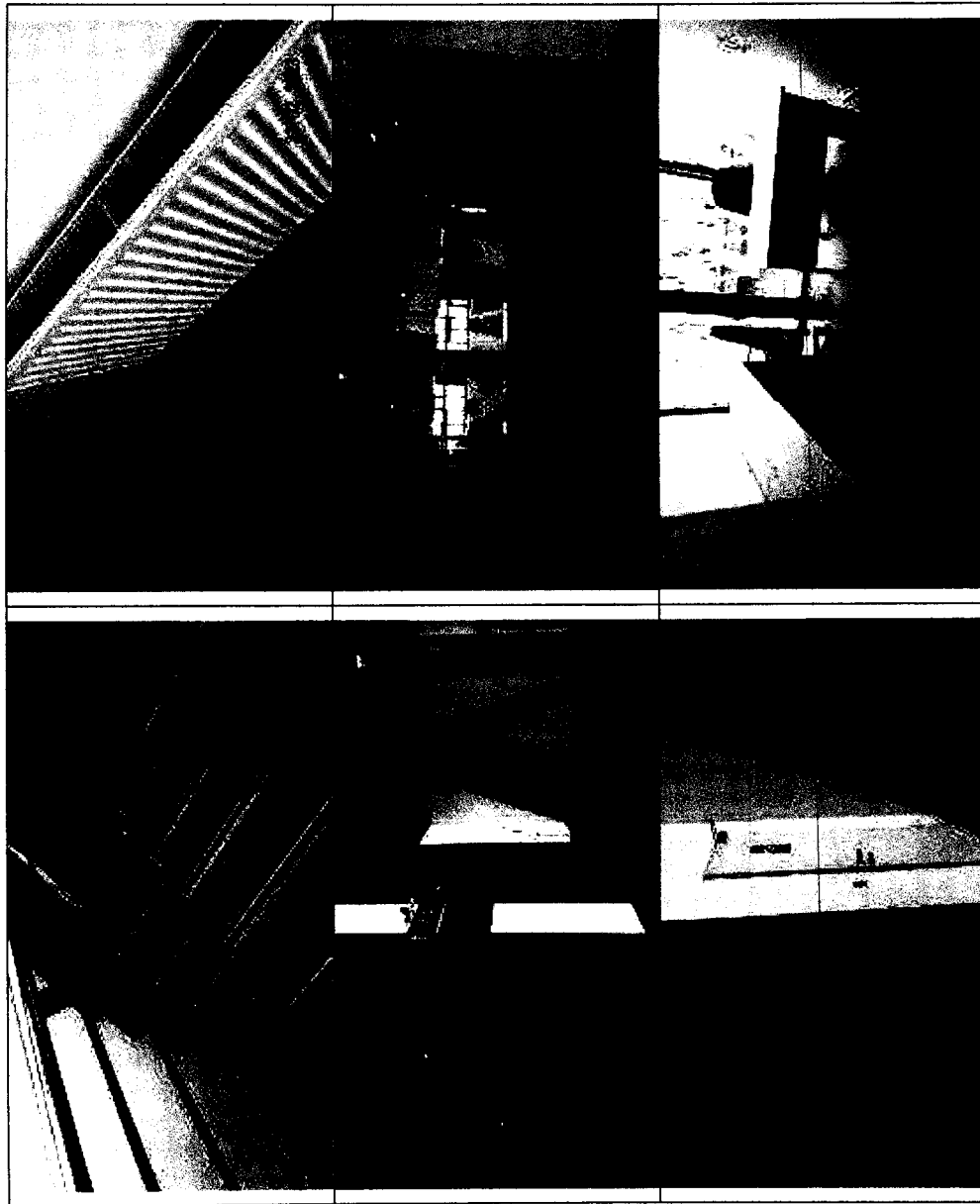


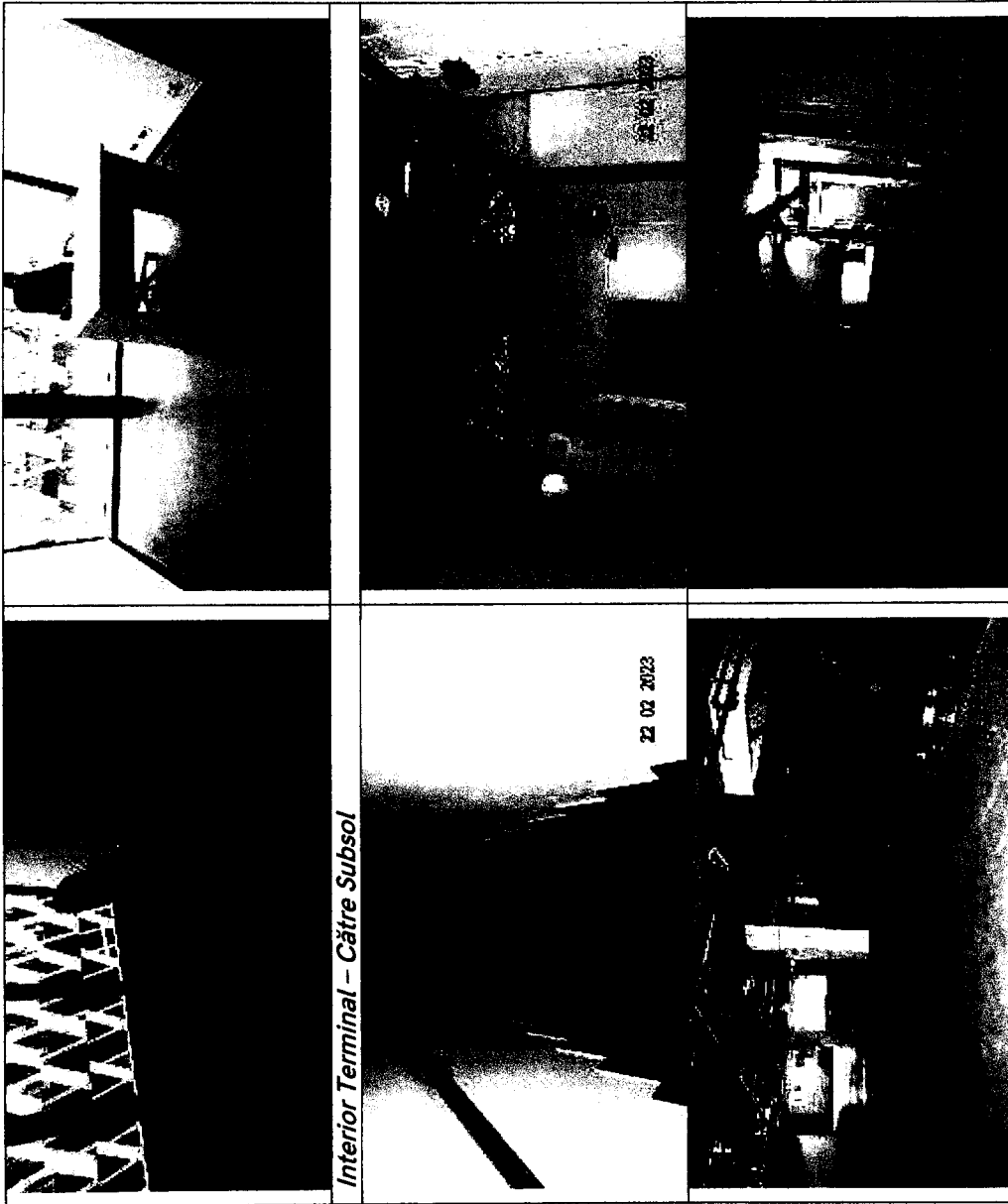
*Spațiu exterior propus spre închiriere*



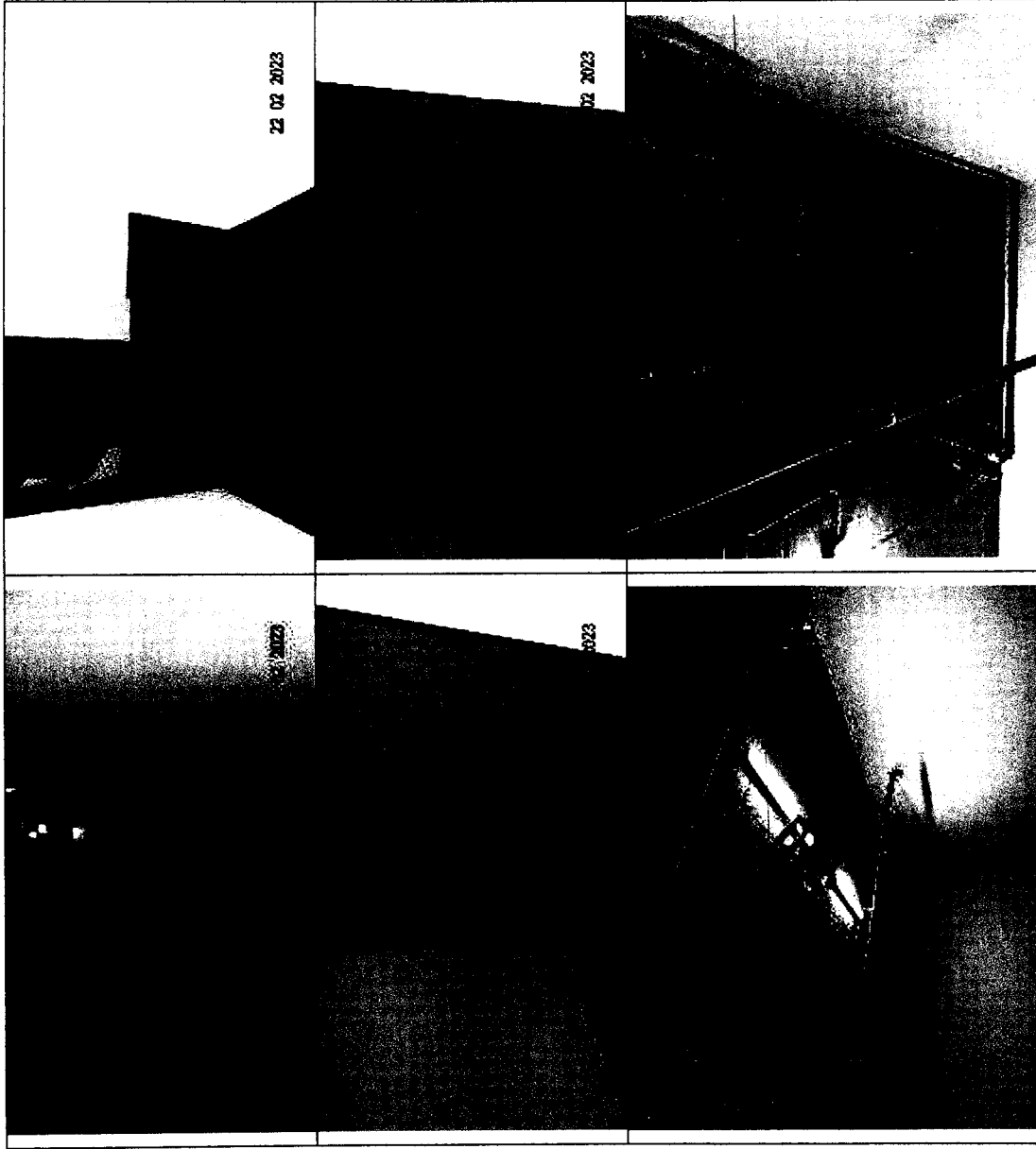
*Pretabil Terasă - Restaurant*

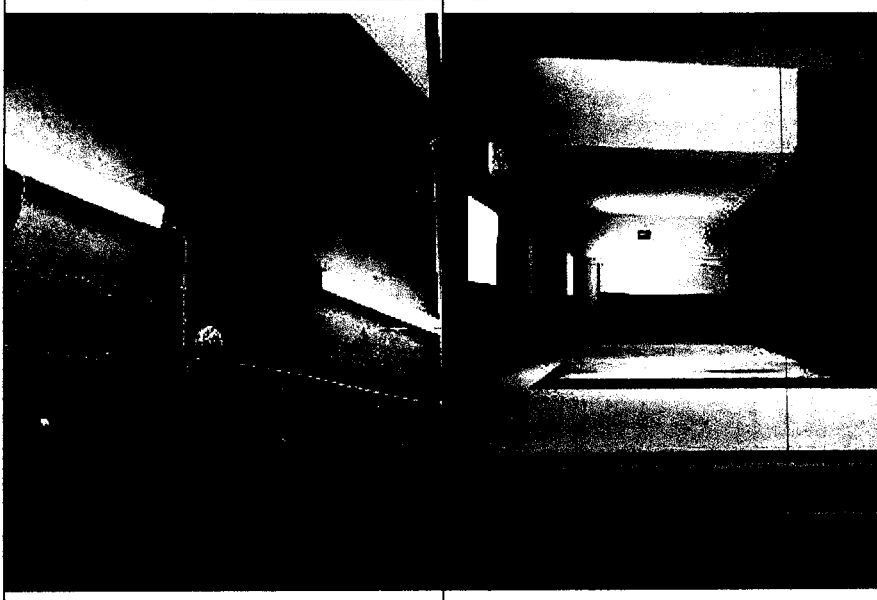
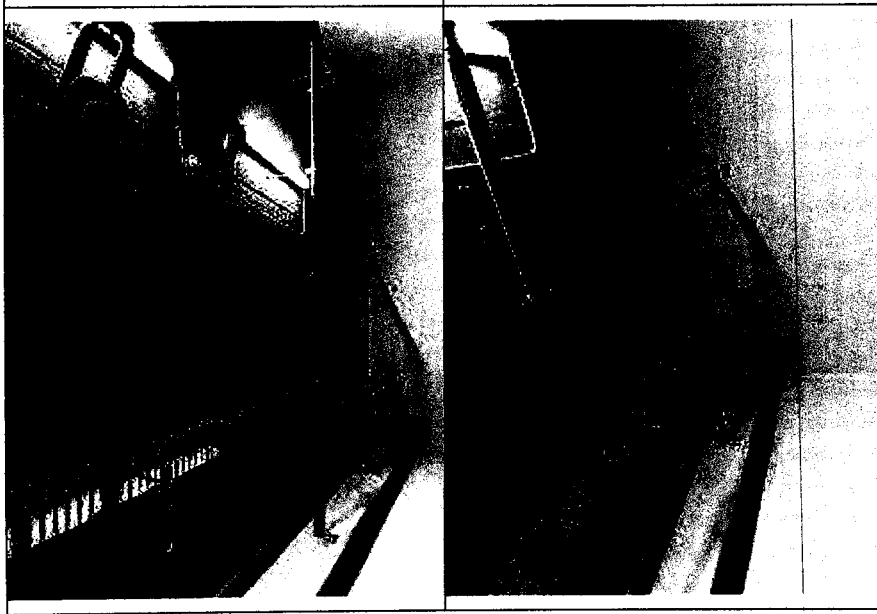


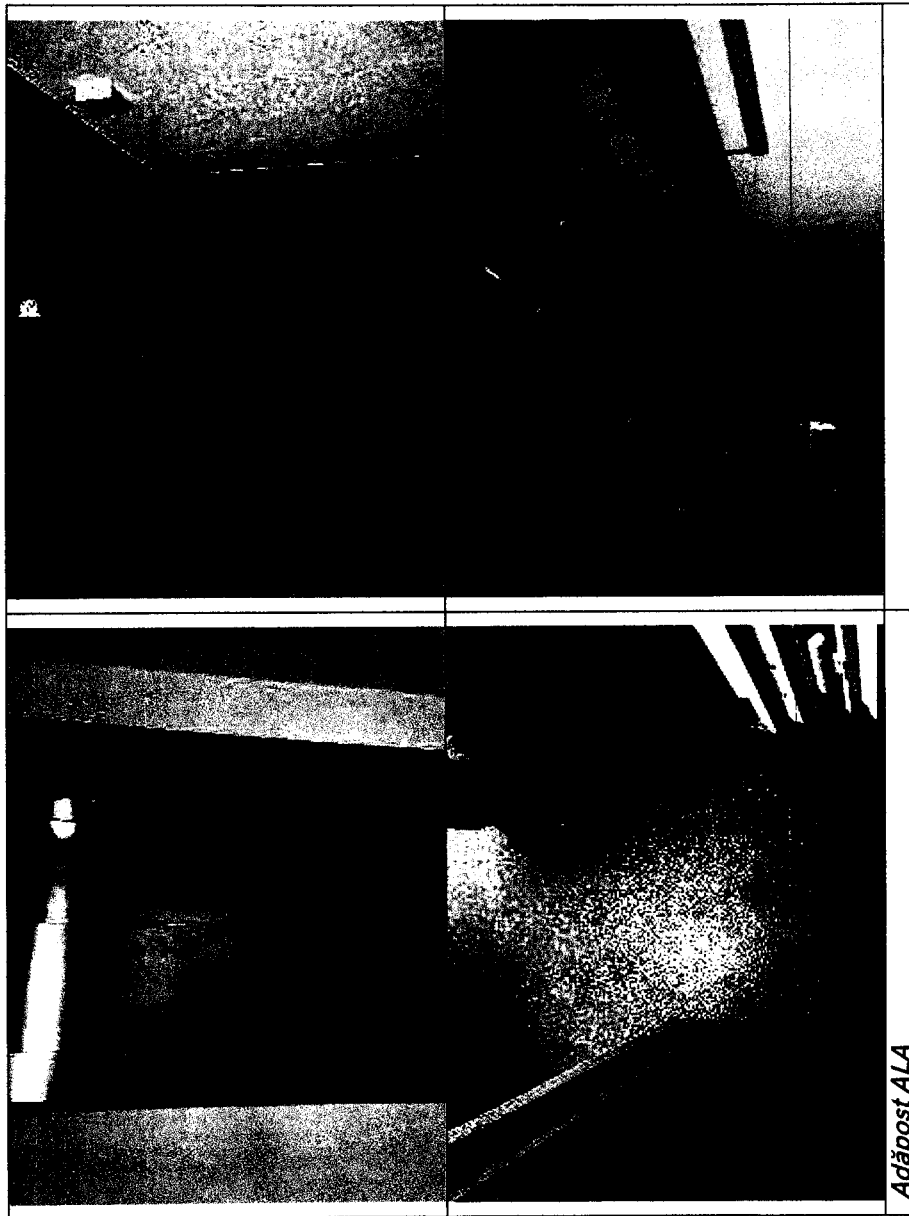




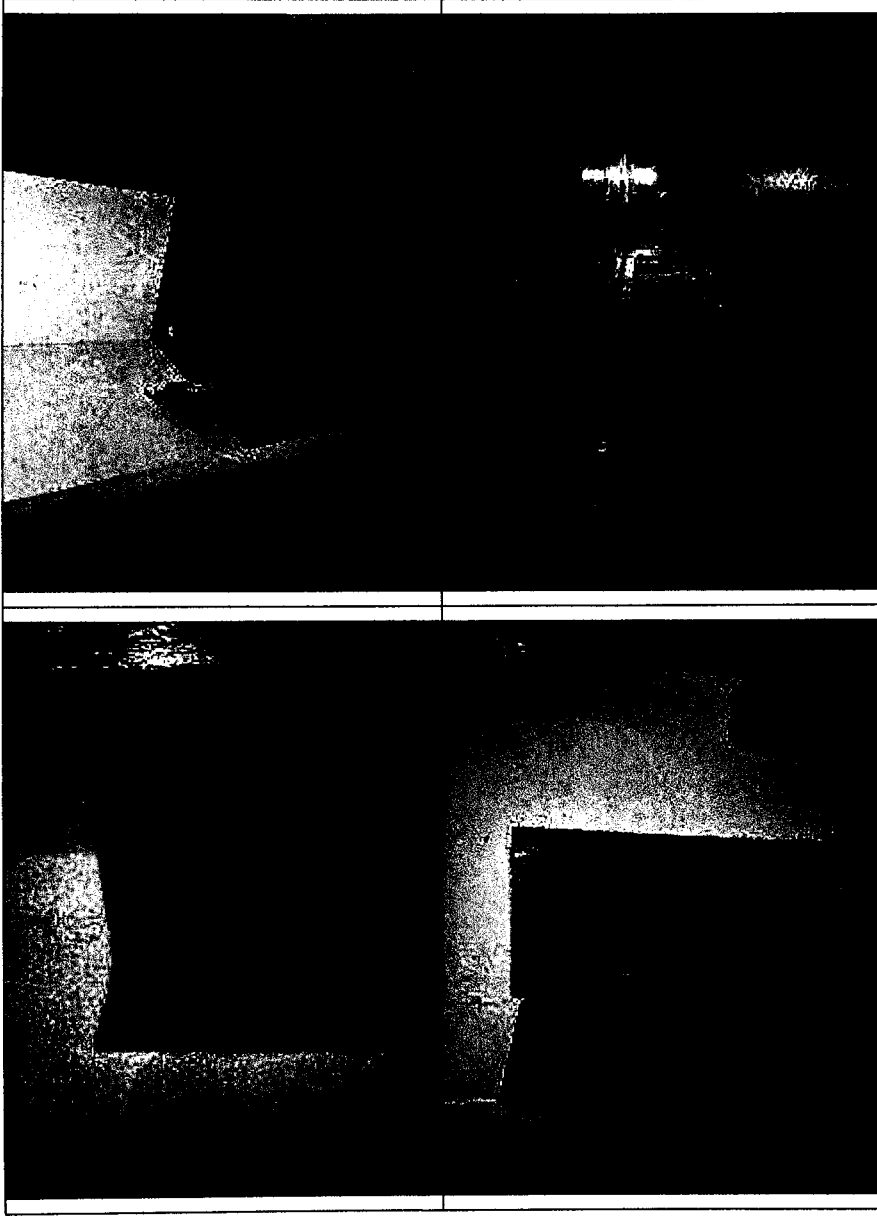


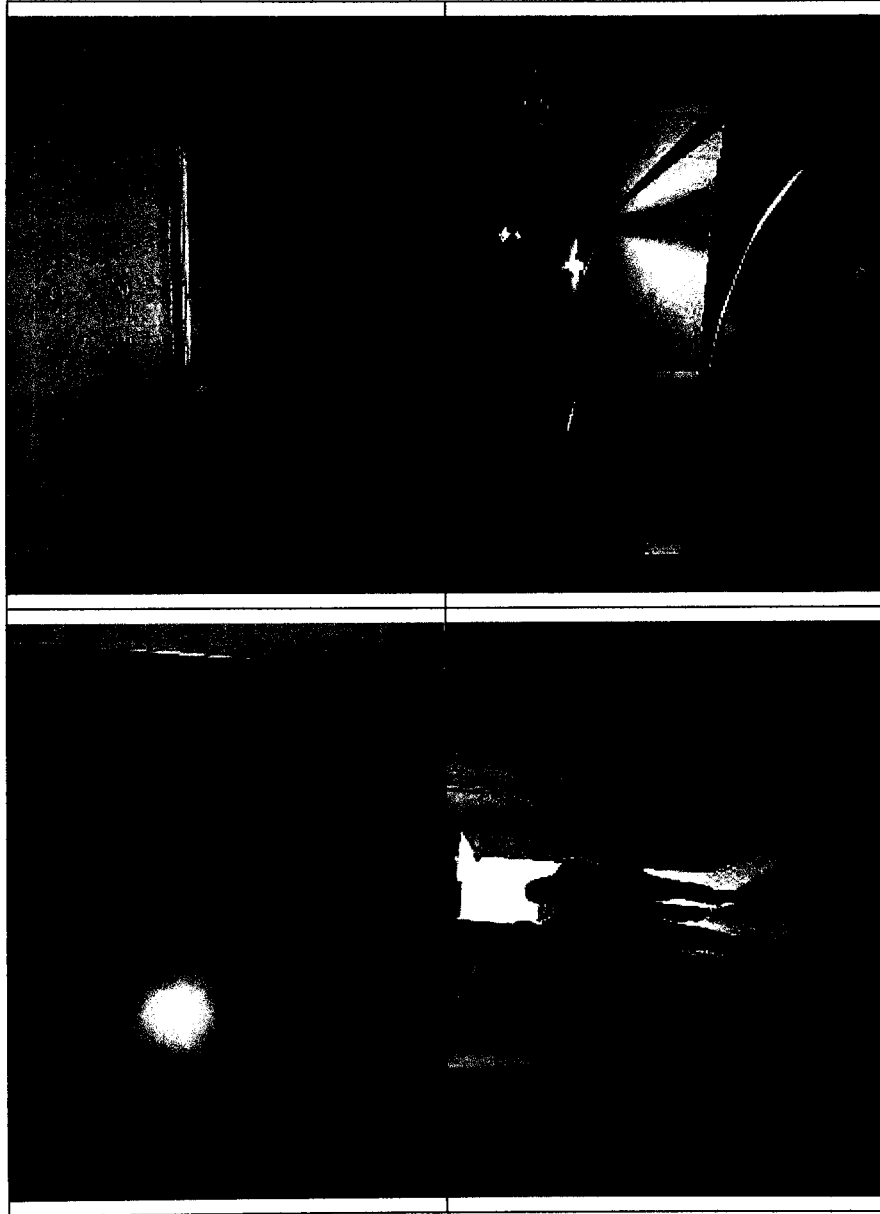


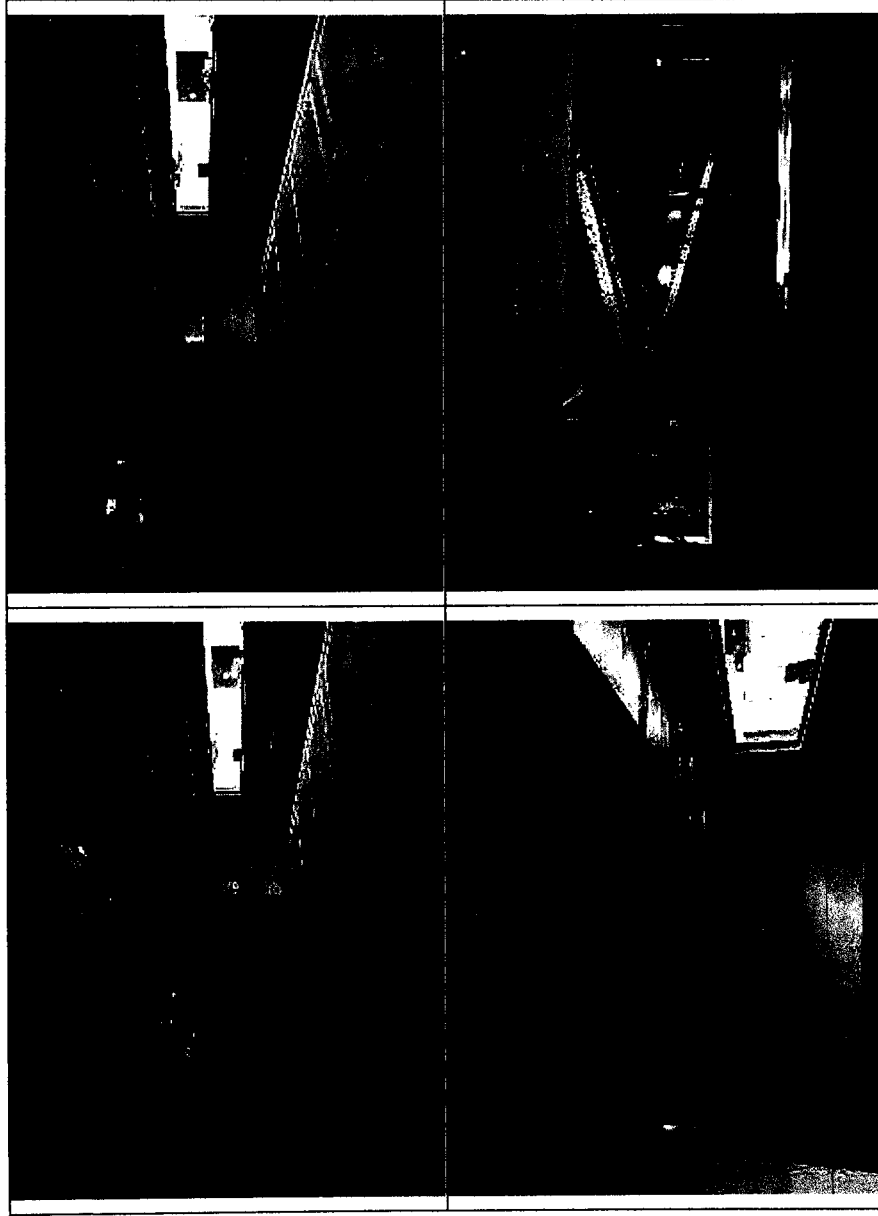




Adăpost ALA



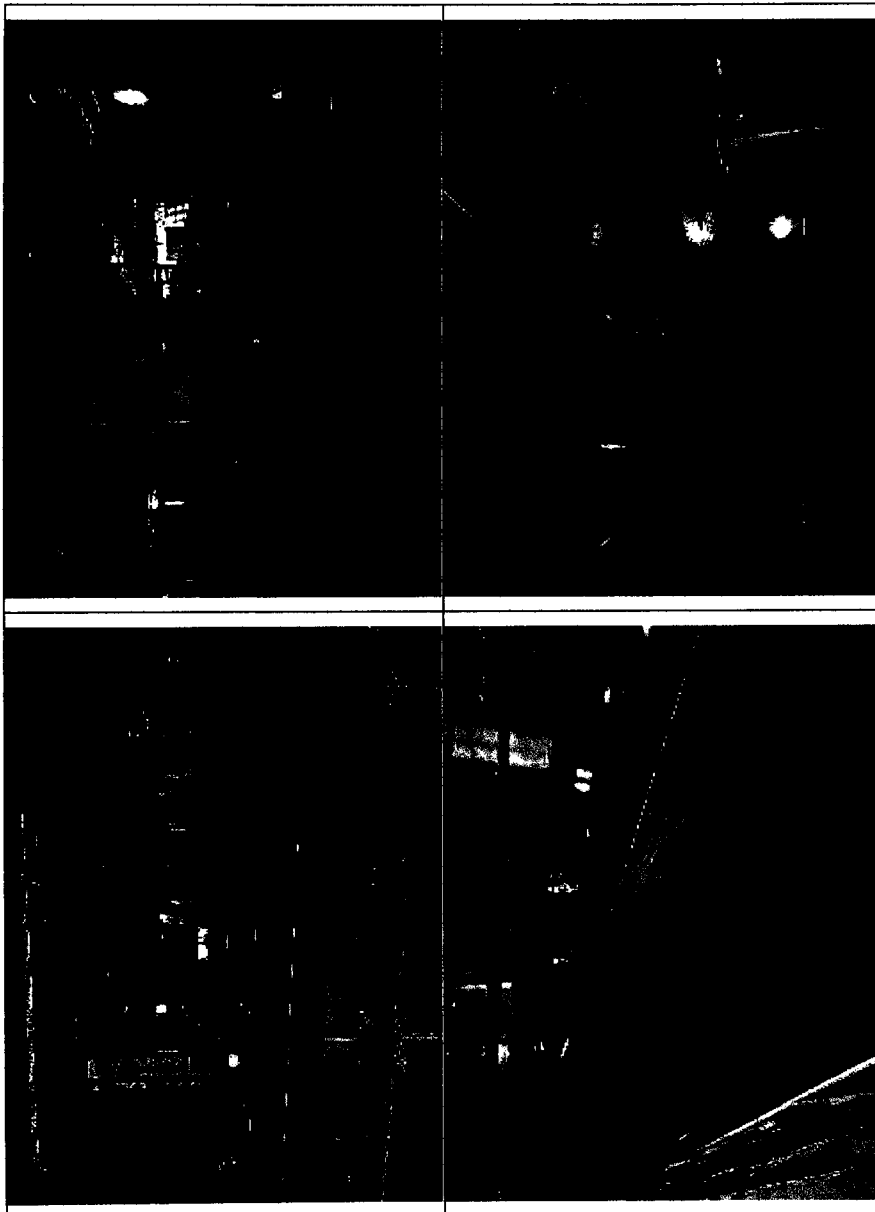


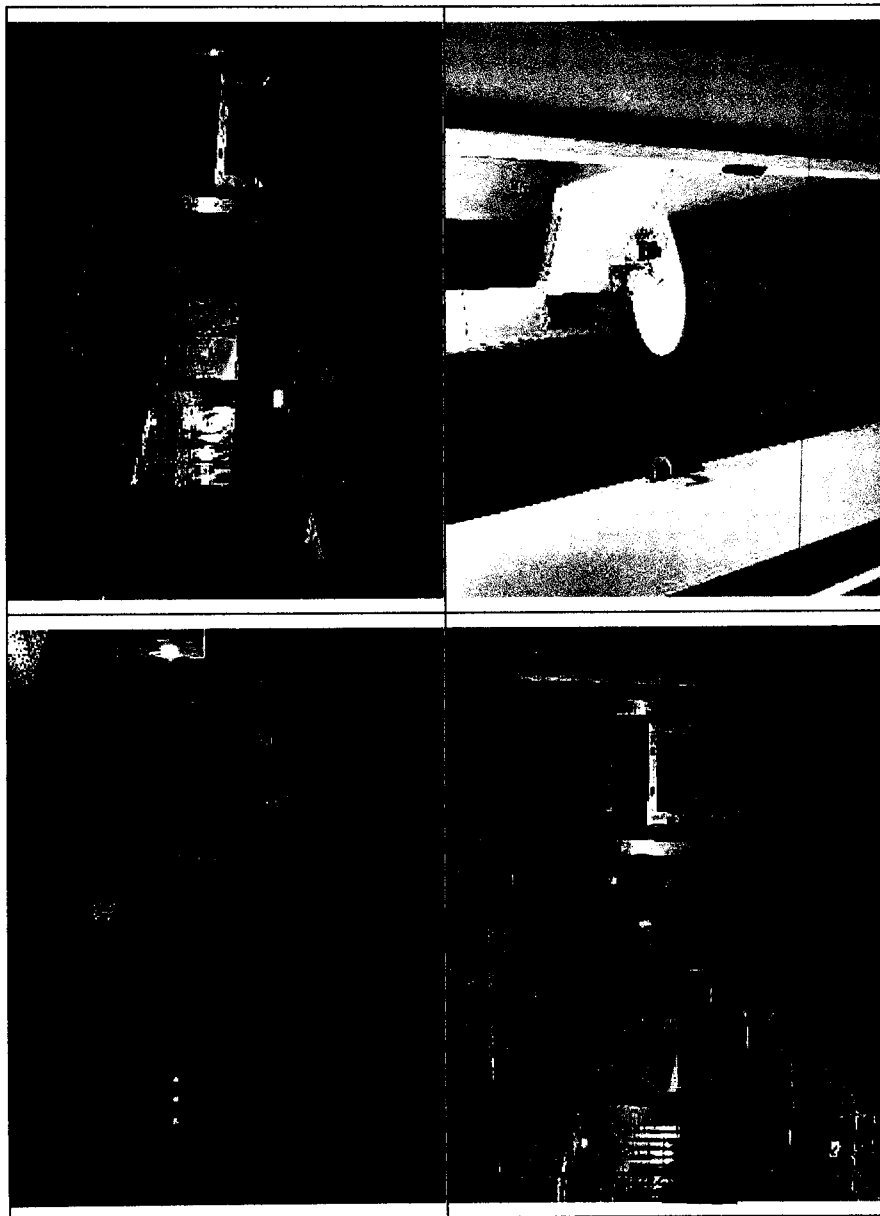




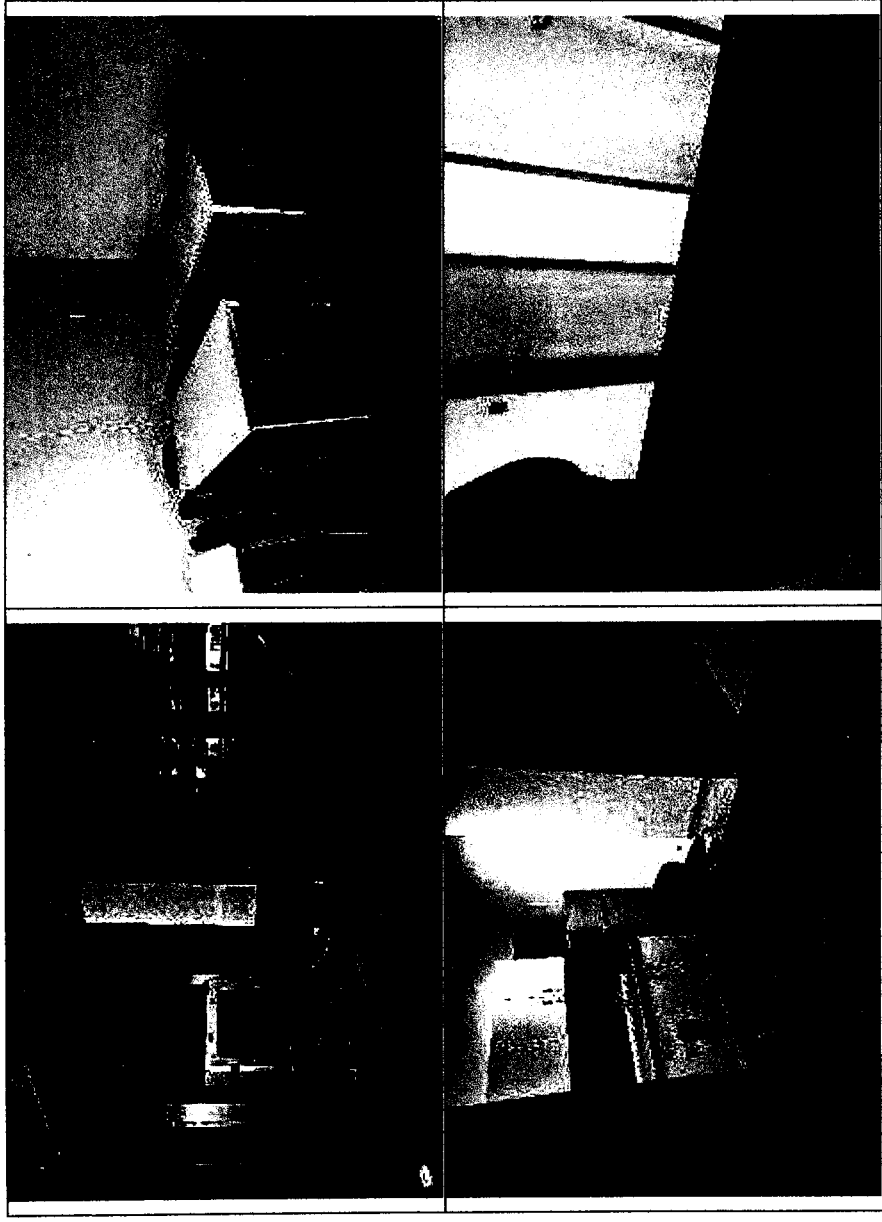
Raport de evaluare

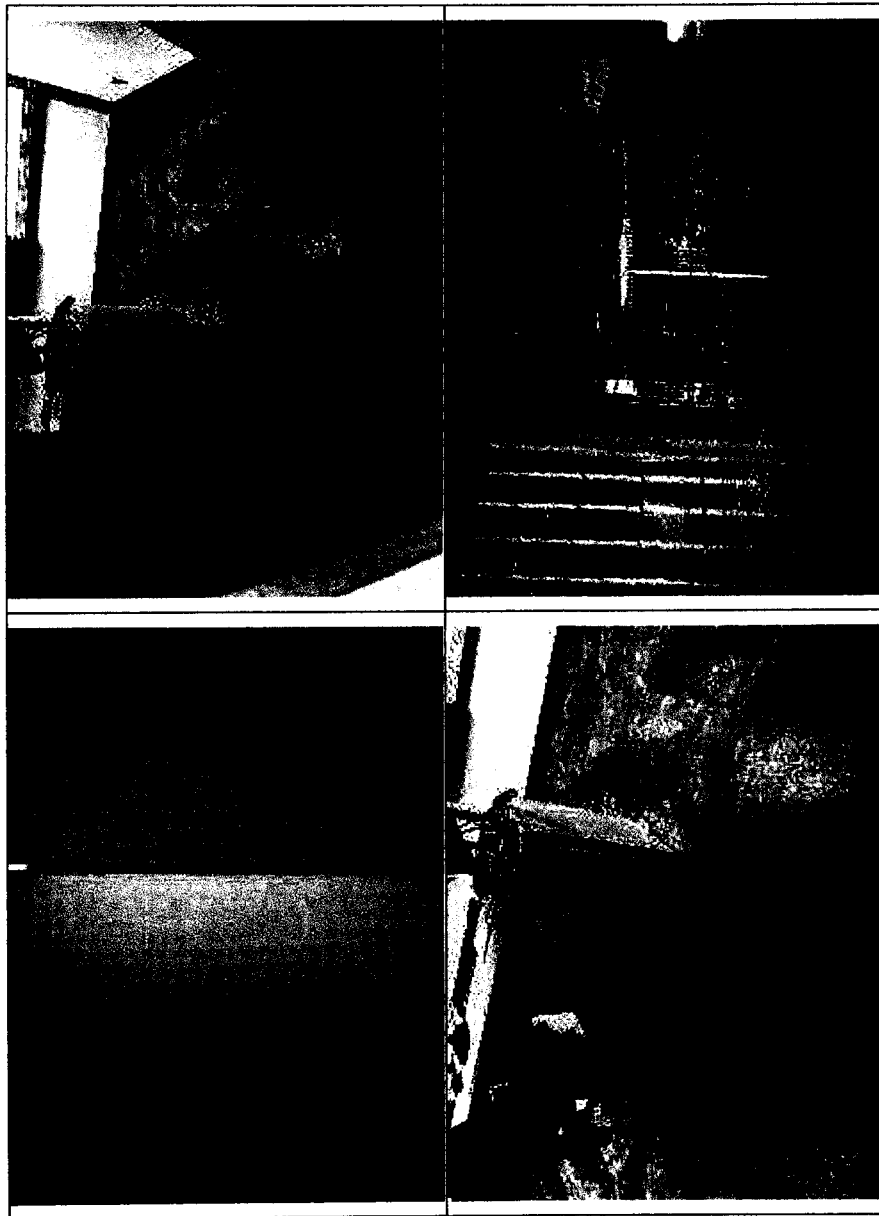
AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV R.A.

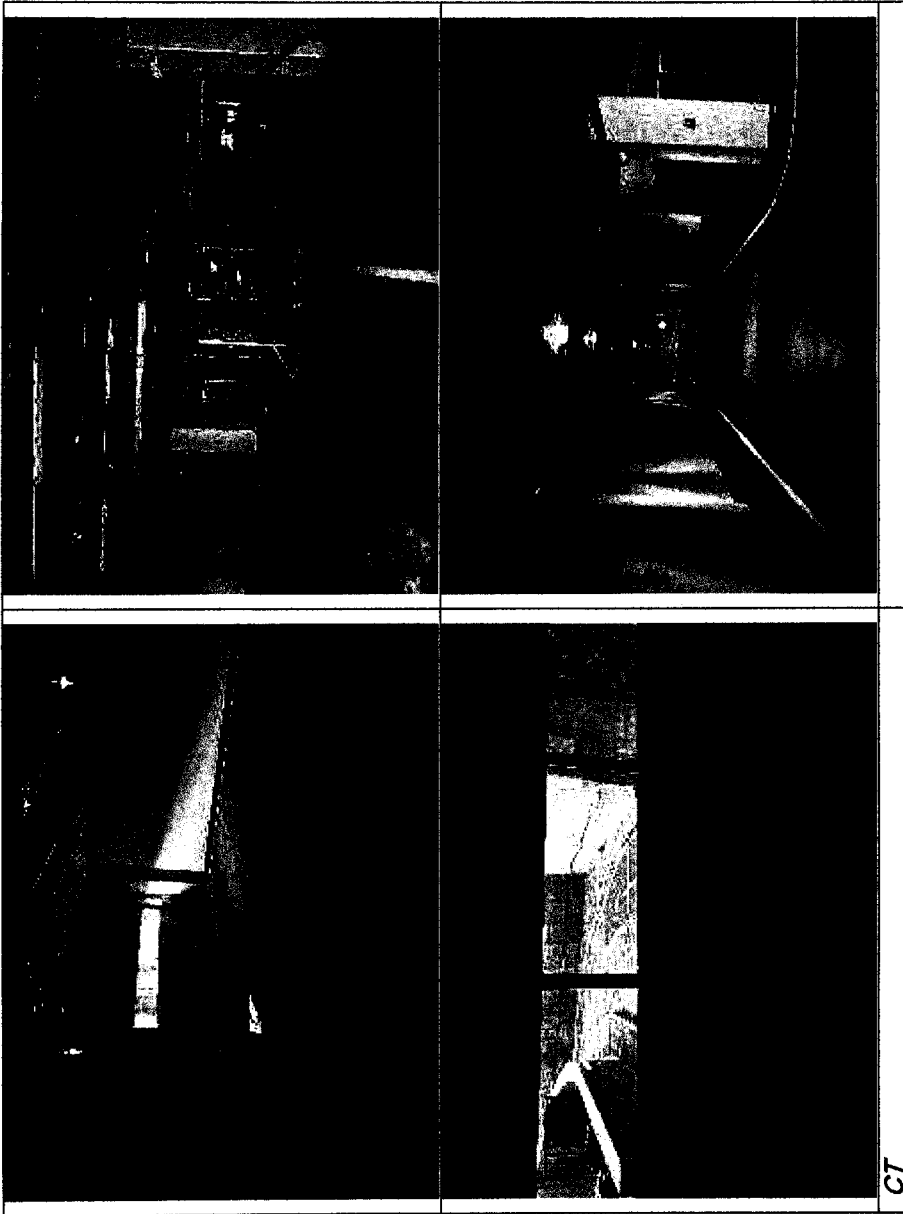


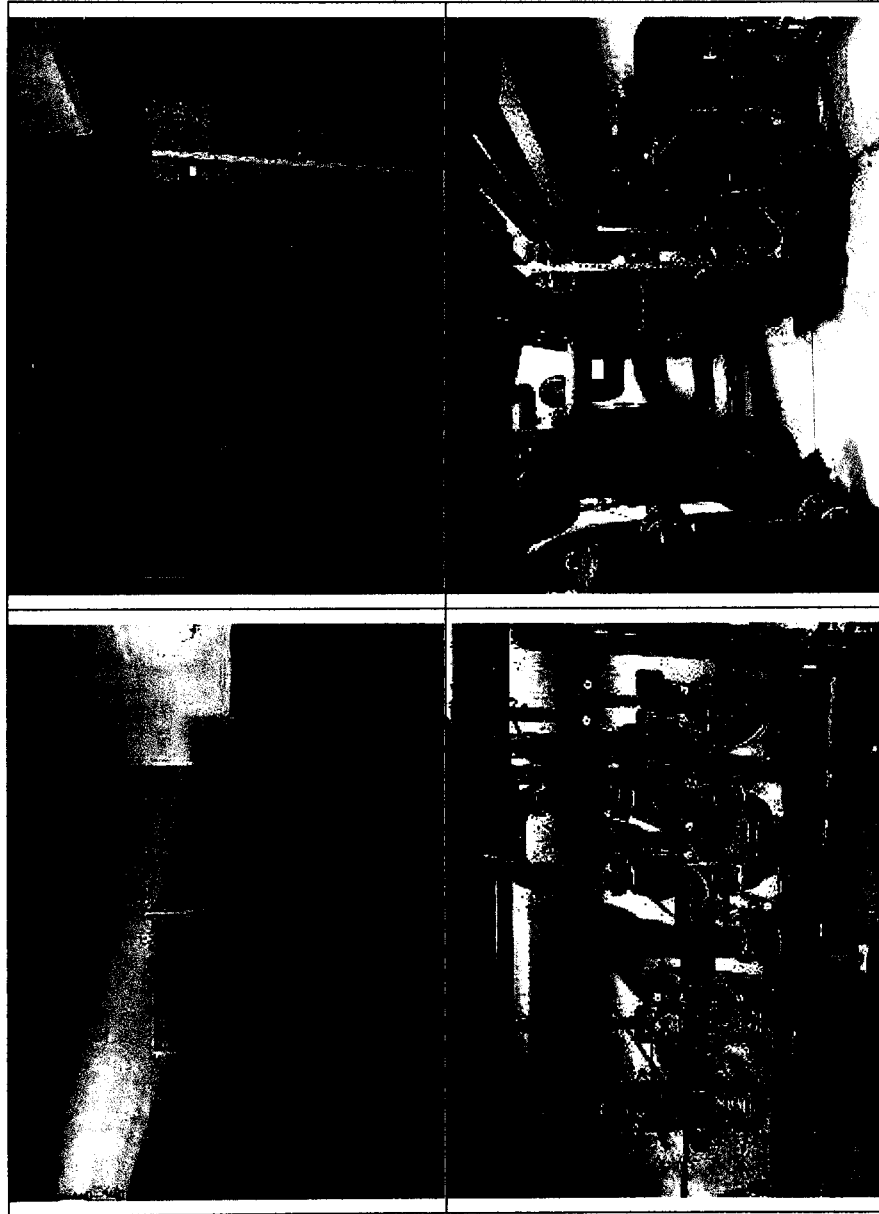


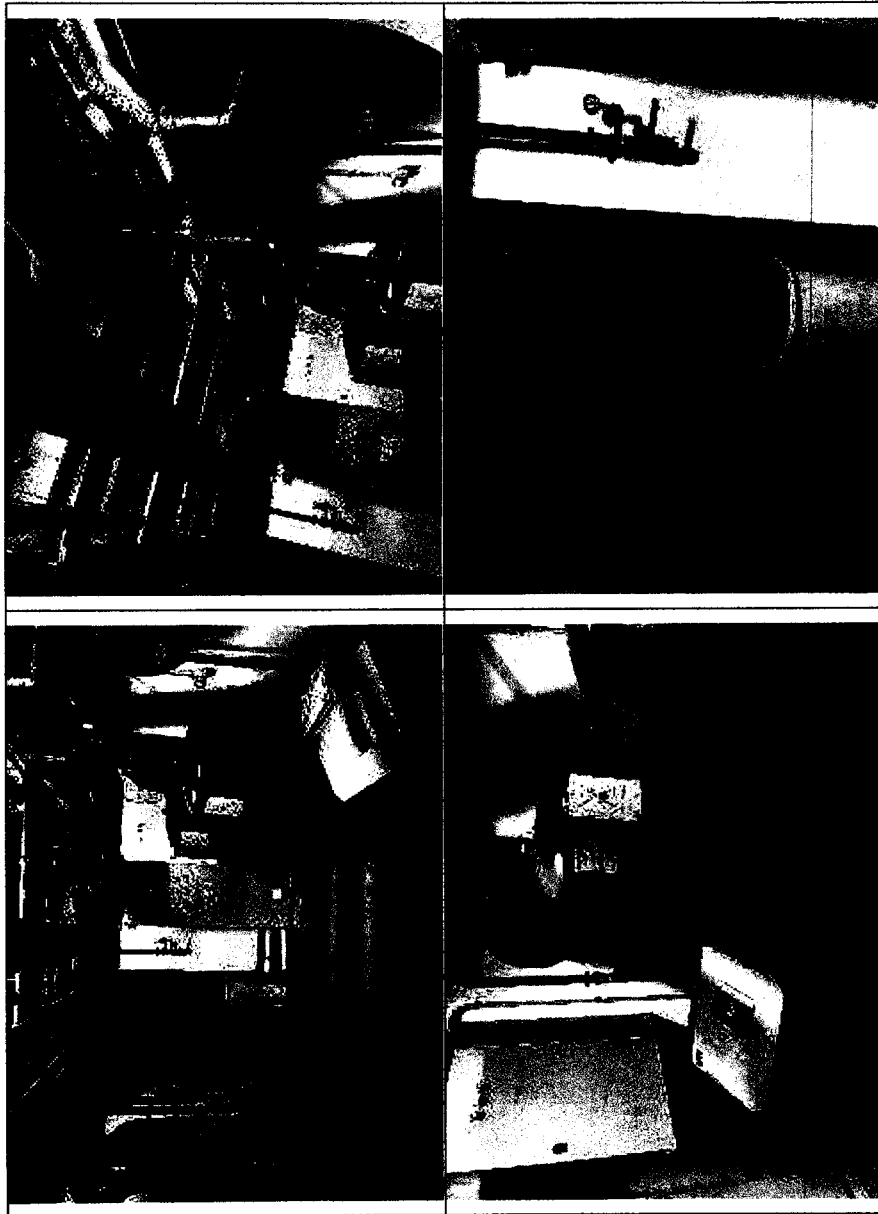


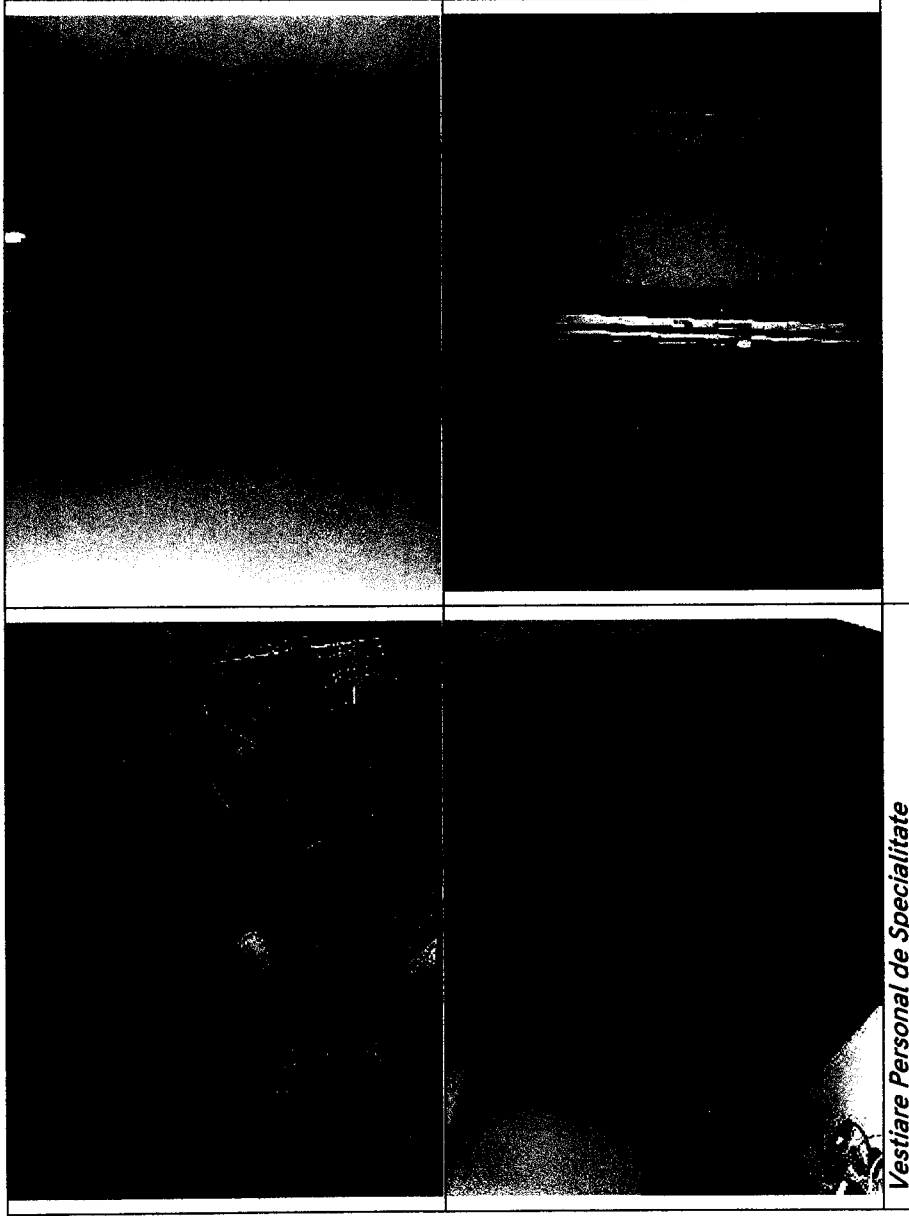




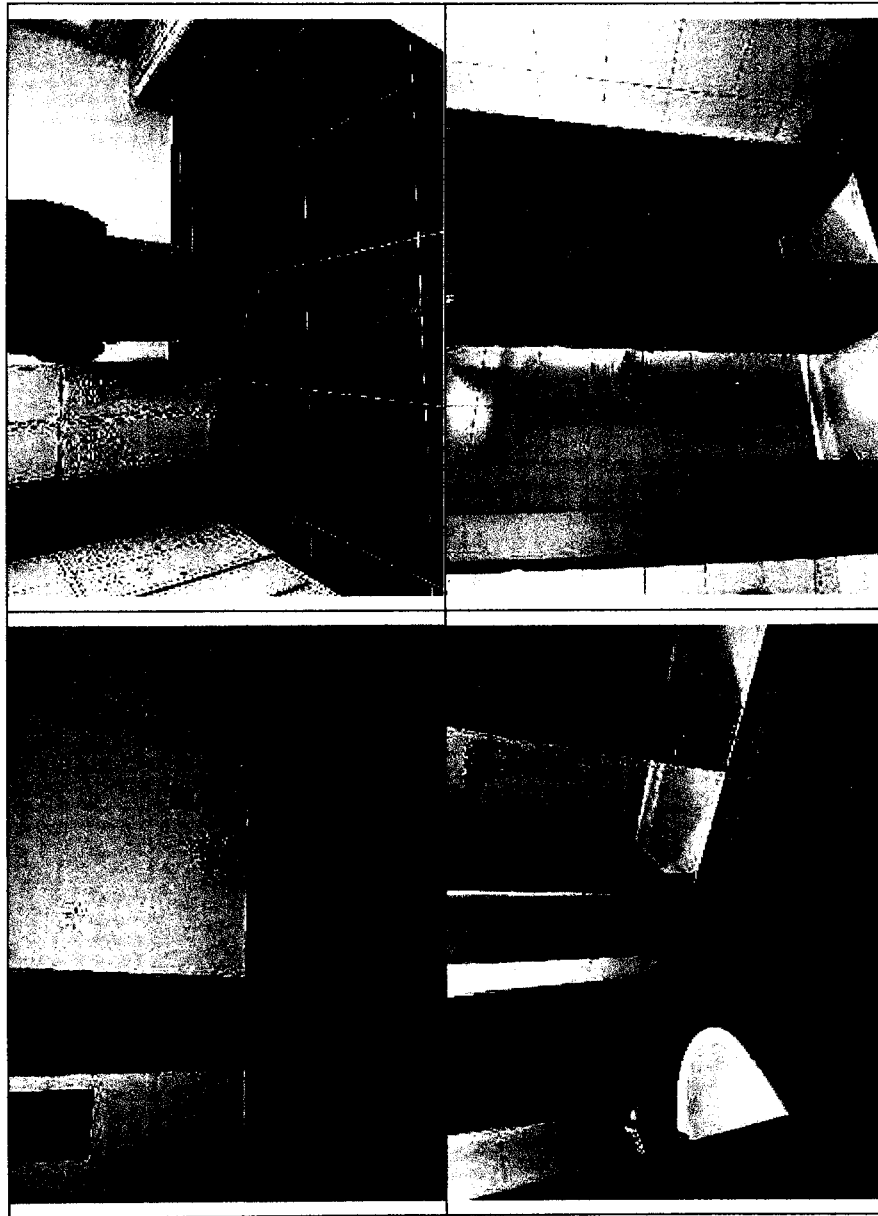


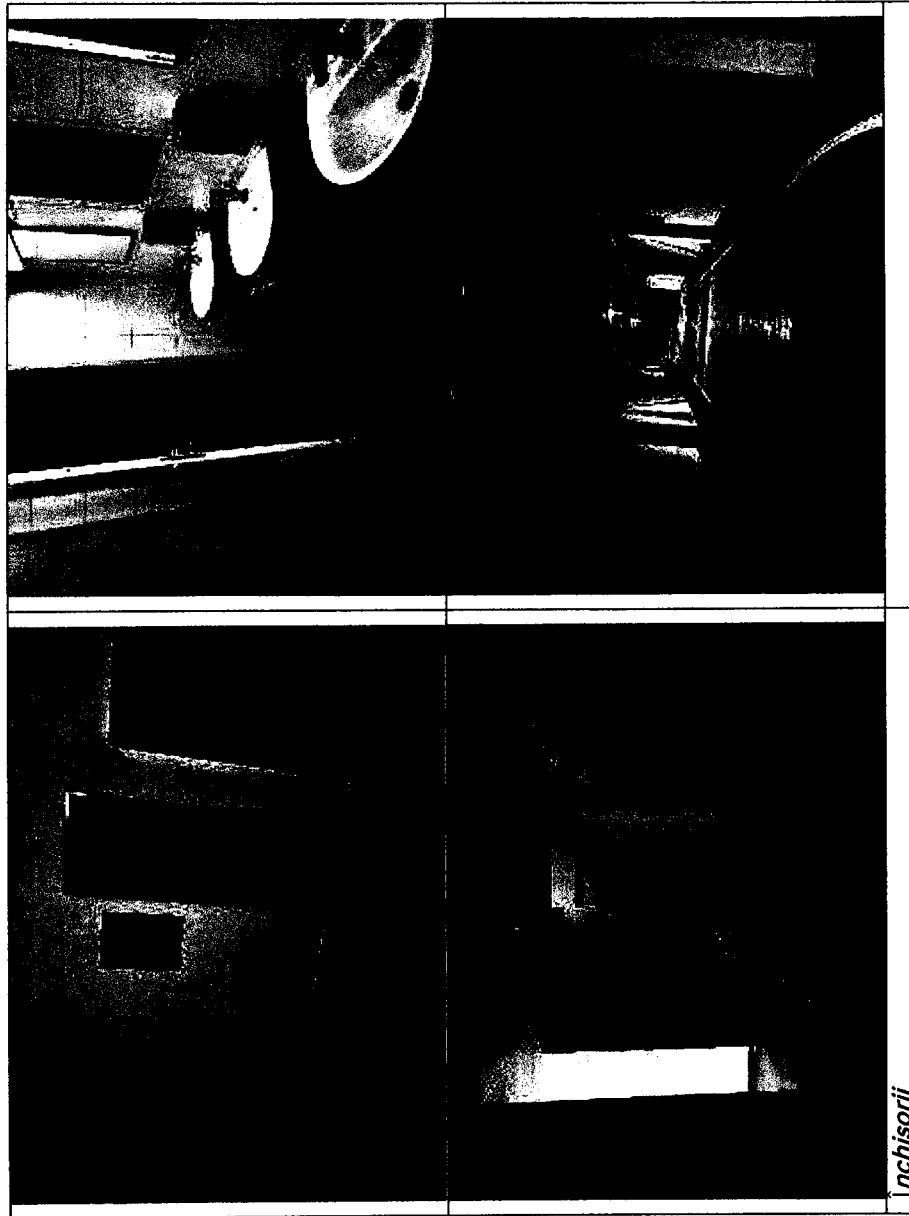






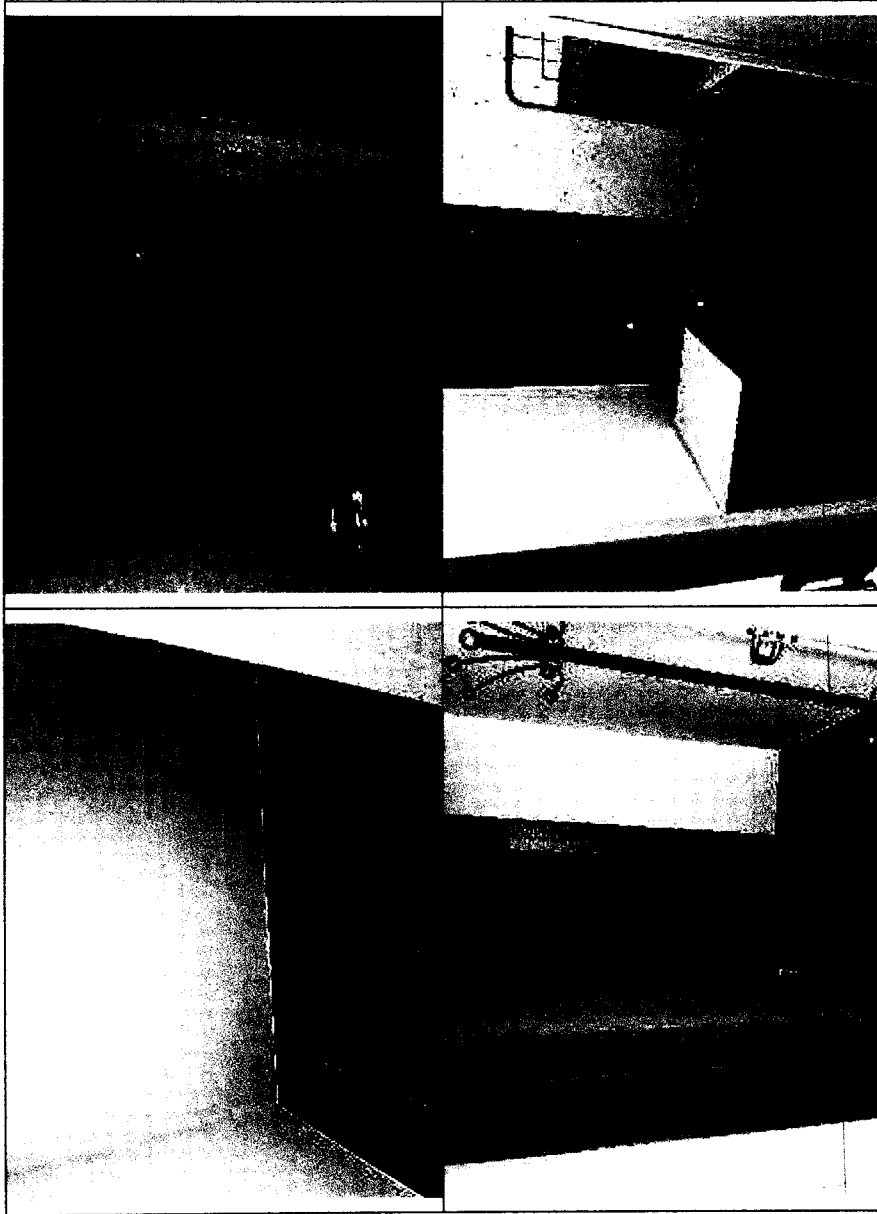
*Vestiare Personal de Specialitate*

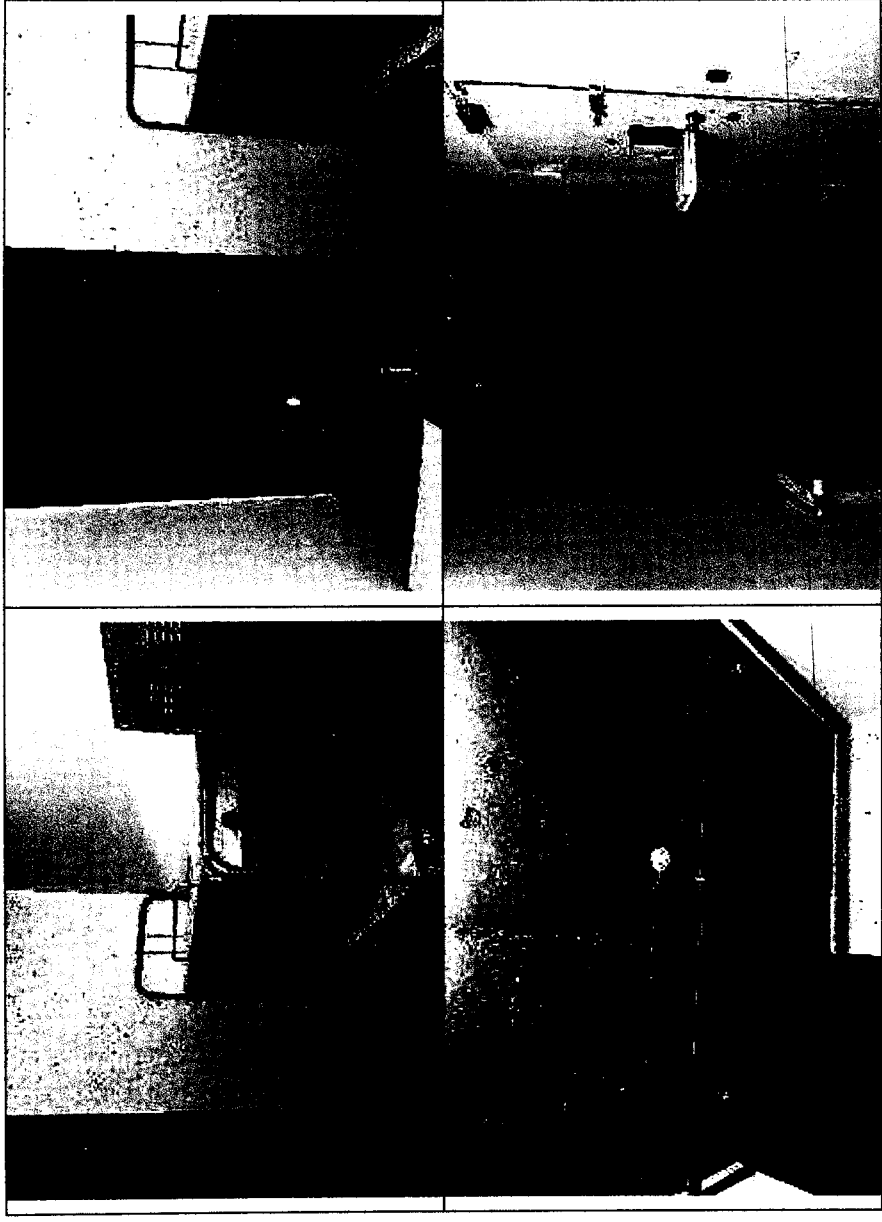


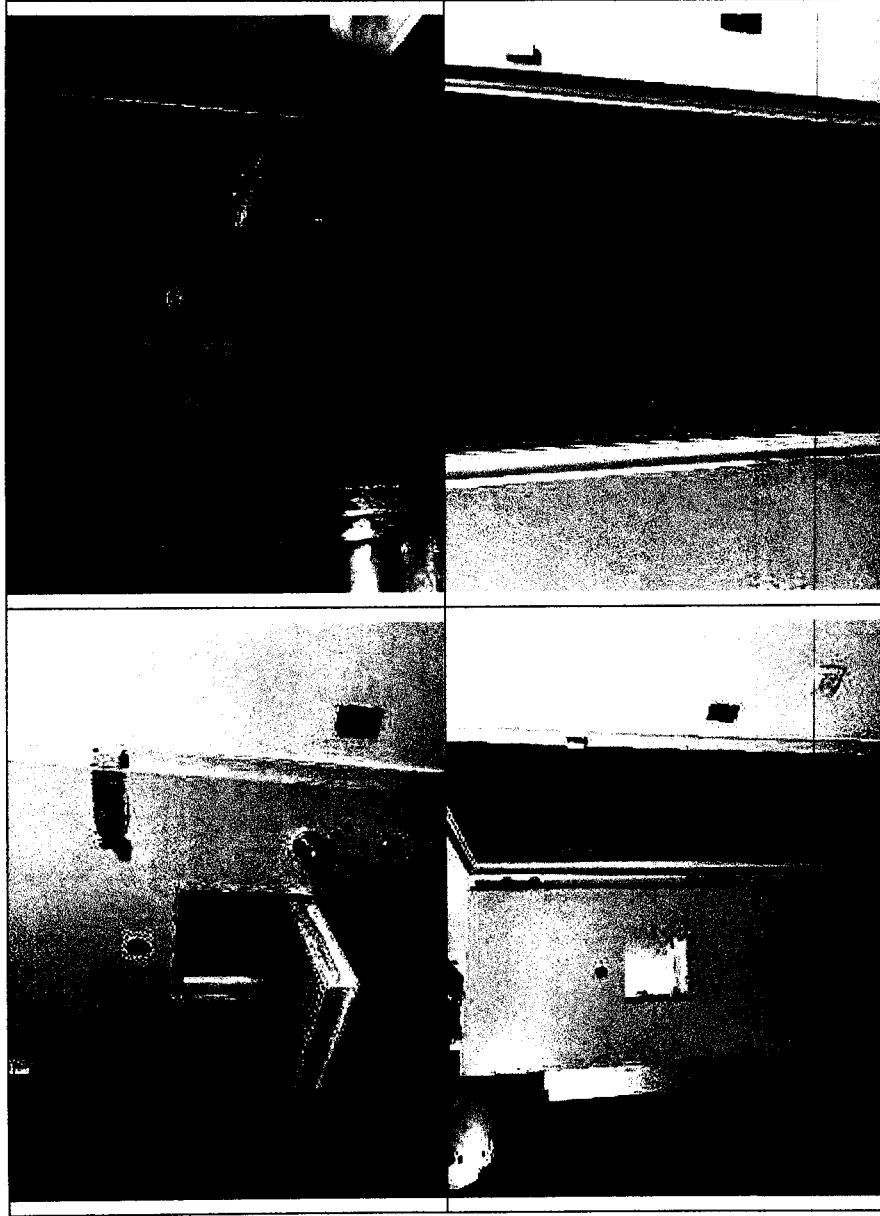


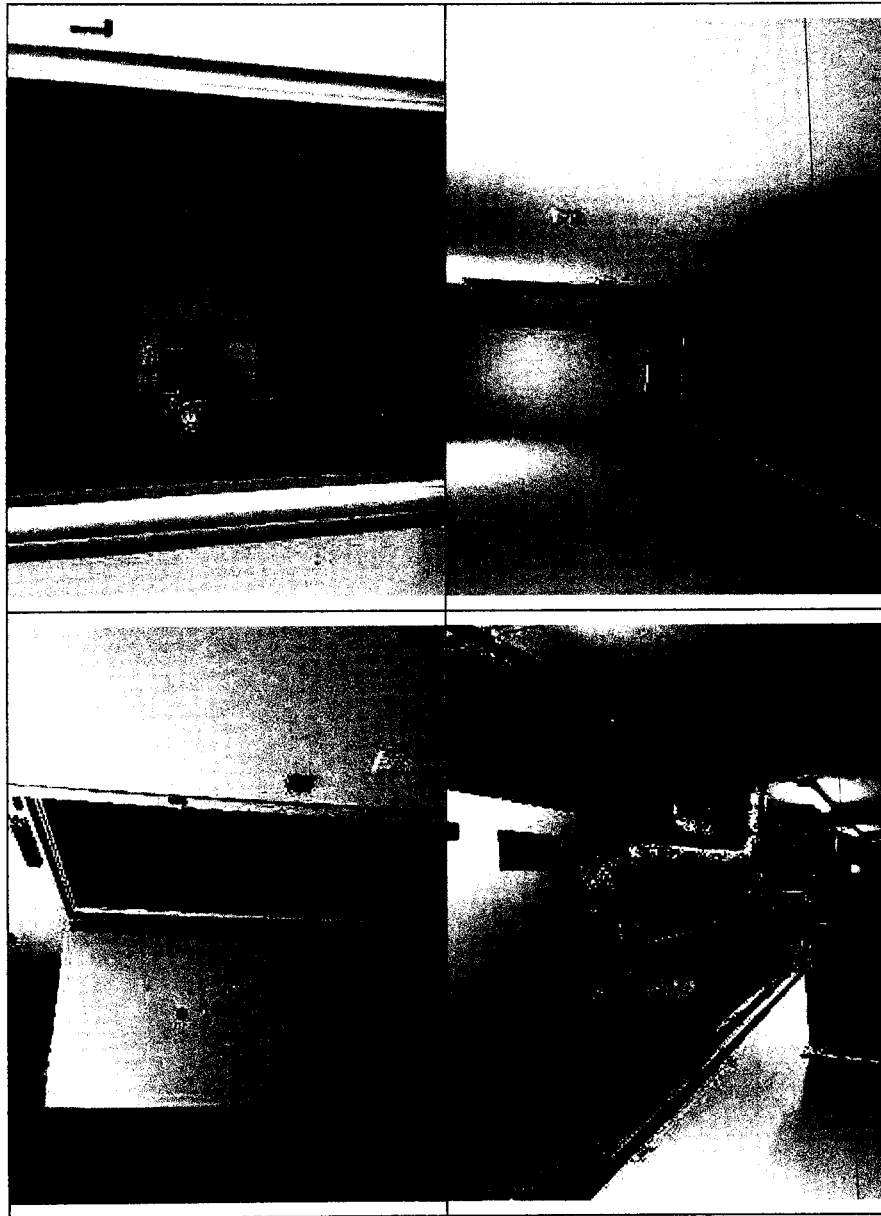
Inchisorii

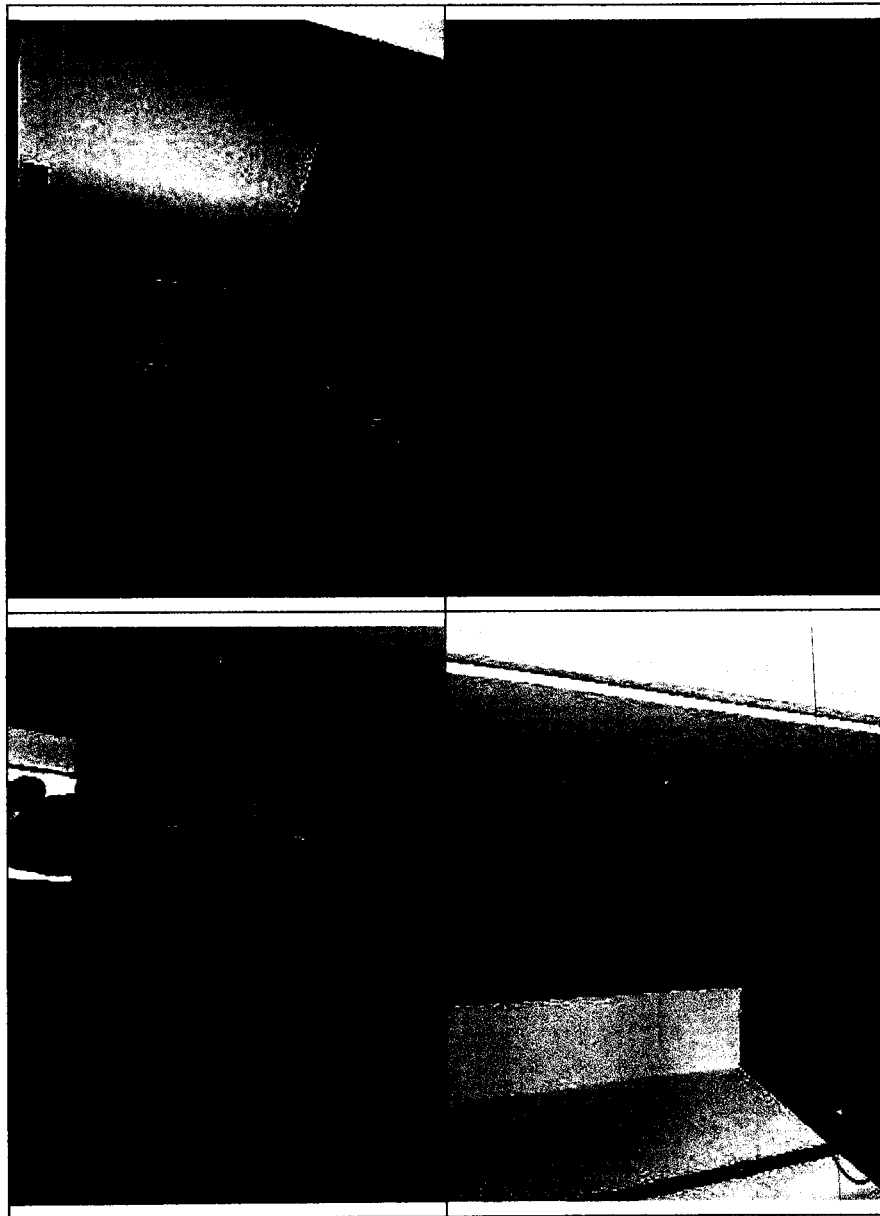


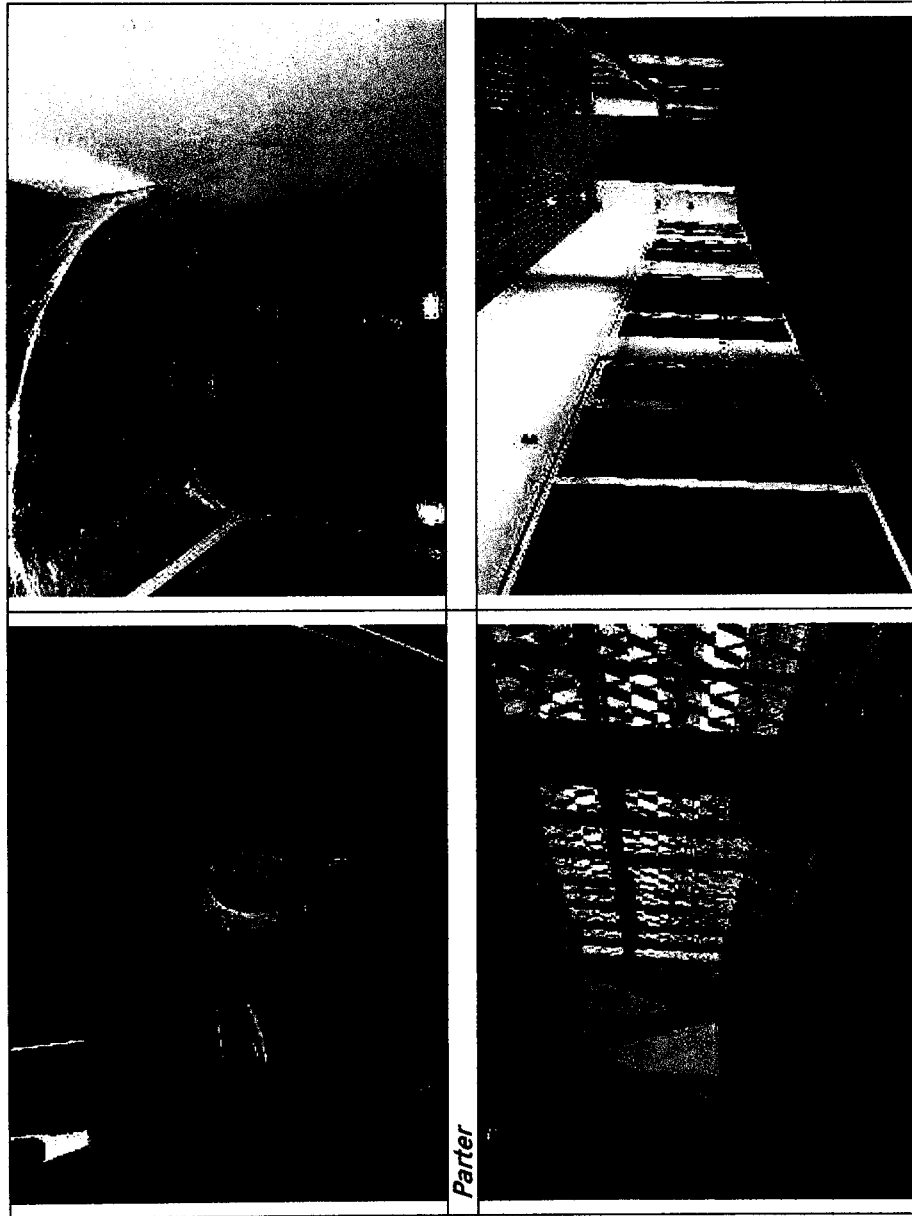




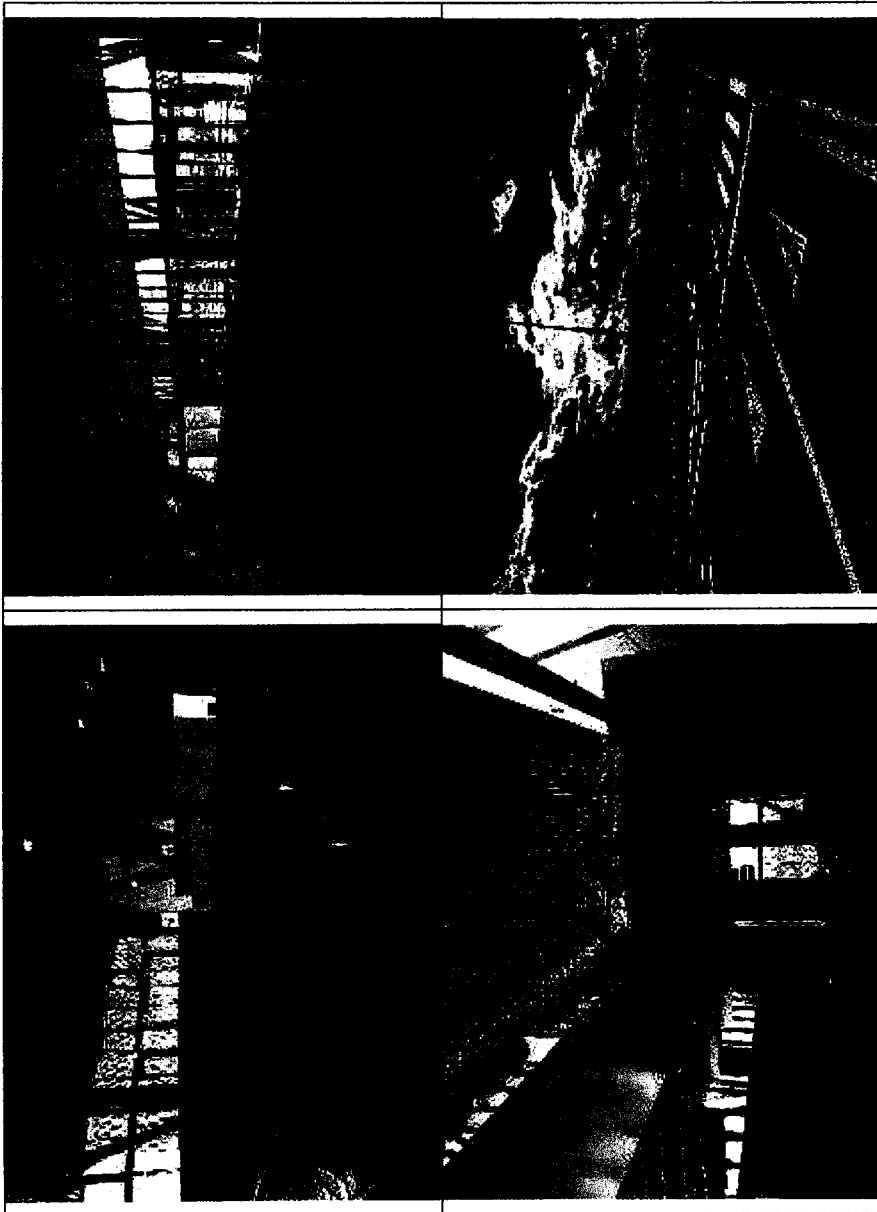






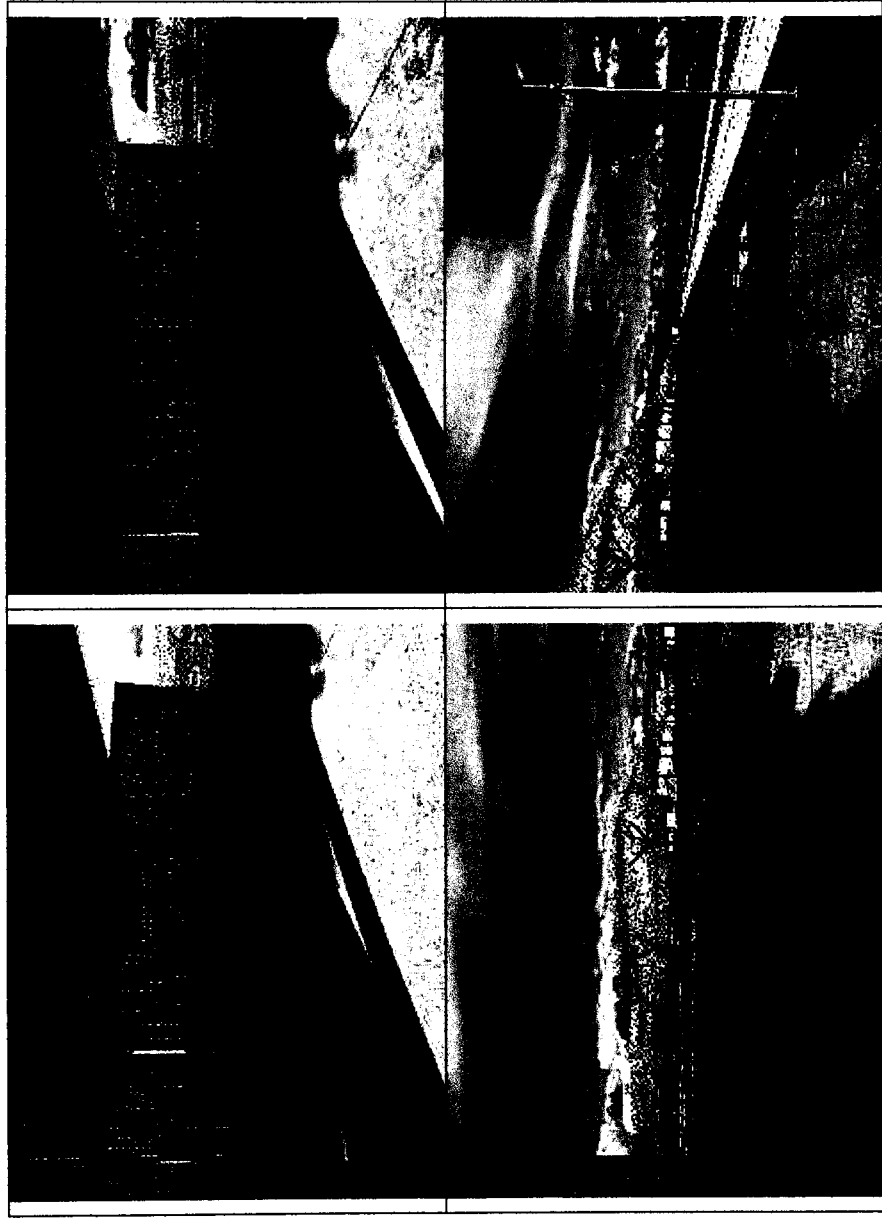


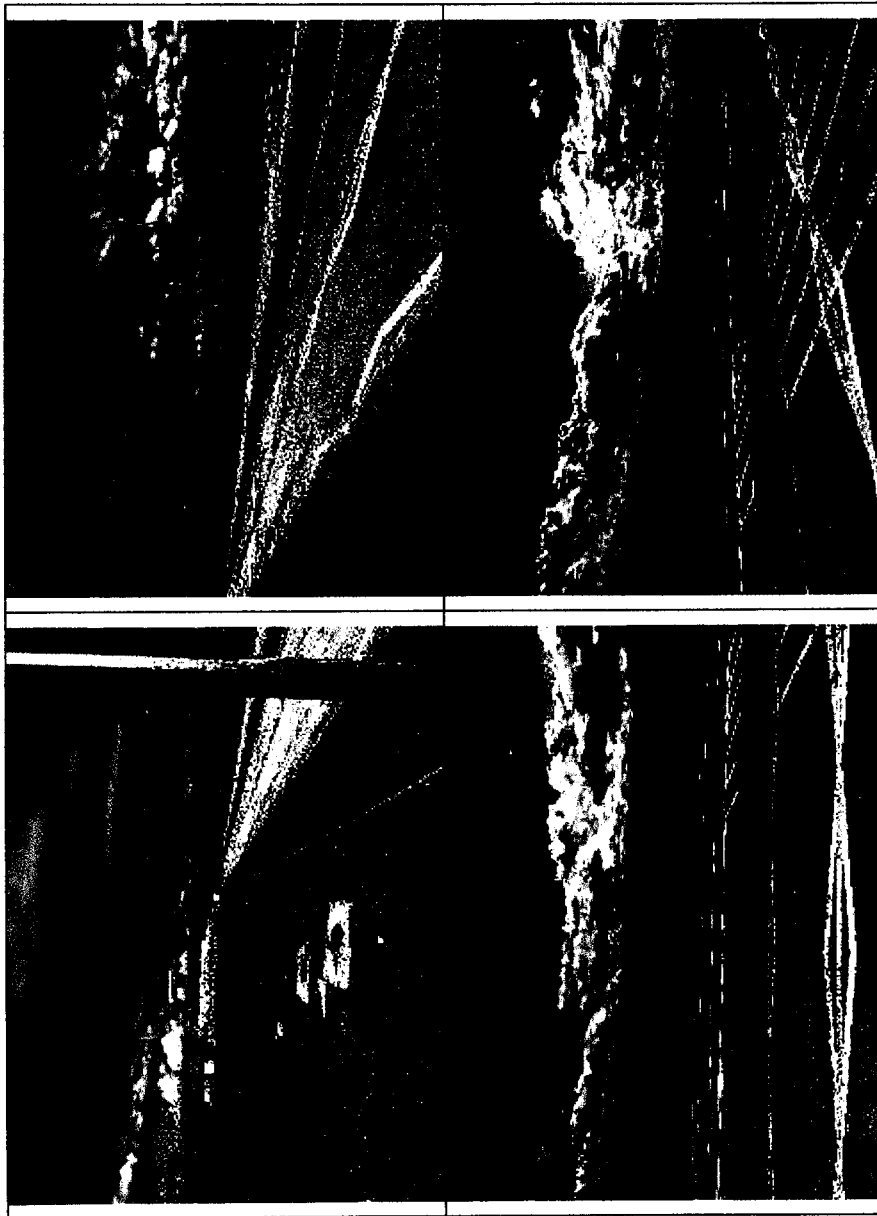
Parter

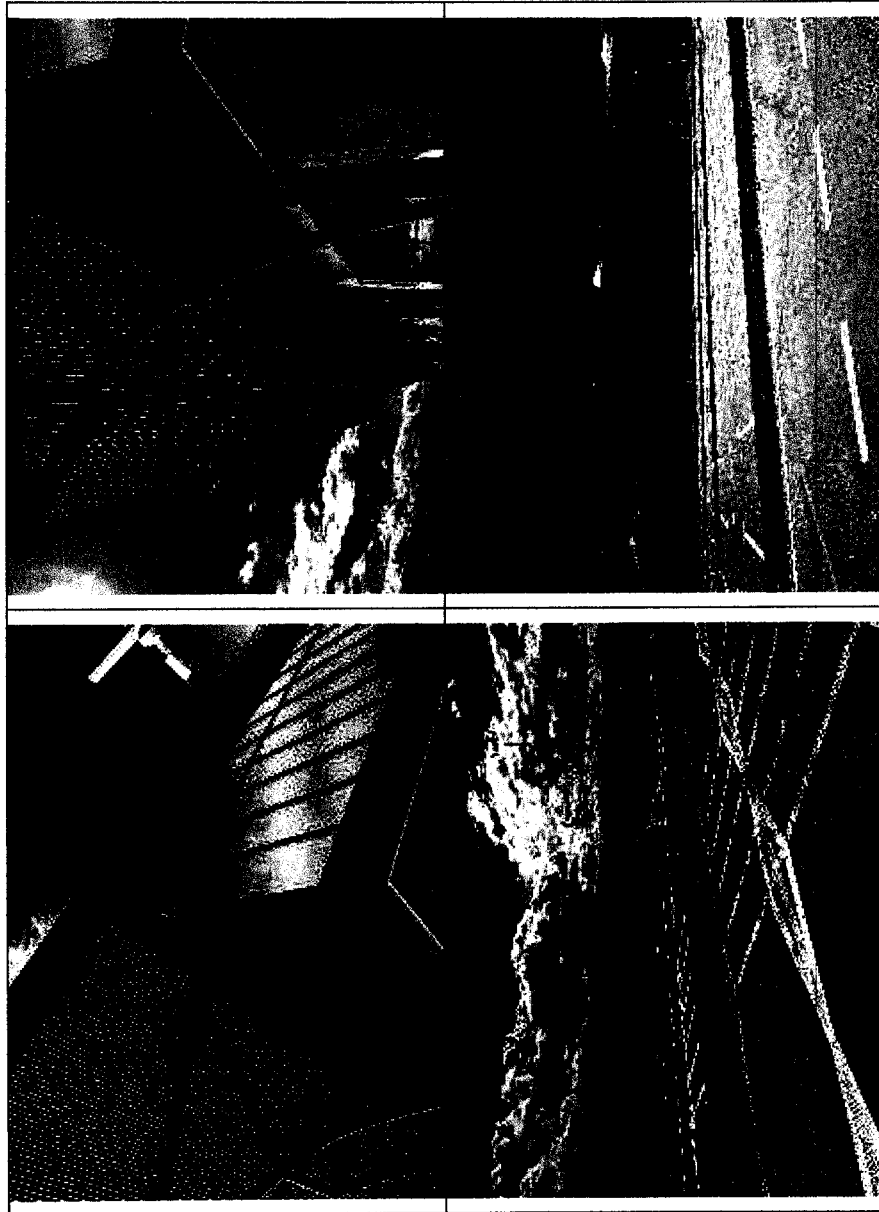
















## Anexa 6 Descriere clădire principala

Suprafete:

AIBG\_CENTRALIZATOR\_SUPRAFETE\_confruntat\_plansa\_AsBUILT

	SUBSOL			PARTER	ETAJ
1	REGIE + AG. ECON	6381.95	369.28	2746.70	3265.97
2	SRI	2504.87	1957.65	246.28	300.94
3	PF	1135.75	272.15	508.38	355.22
4	VAMA	314.78	222.65	73.36	18.77
5	PTA	24.71		24.71	
5	ALTE ( PC, SA, PSI)	691.65	448.59	143.27	99.79
	TOTAL	11053.71	3270.32	3742.70	4040.69
5	ECONOMICE	6381.95	369.28	2746.70	3265.97
5	NON ECONOMICE	4671.76	2901.04	996.00	774.72

aria construită și desfășurată, cu principalele destinații ale încăperilor și ale spațiilor aferente construcțiilor;

- arie construita: - subsol (cota -3.60) Ac = 3.473 m2;  
- parter (cota ±0,00) Ac = 4.086 m2;  
- etaj 1 (cota +5,95) Ac = 4.472 m2;
- arie desfasurata: Ad1 = 12.031 m2;
- regim de inaltime: S+P+1E;



## finisaje interioare si exterioare

**pardoseli** - gresie antiderapanta mata de interior, pardoseli tehnologice, pardoseli covor cauciuc dielectric, pardoseli din granit, pardoseli din pvc antistatic de trafic intens, pardoseli din pvc antibacterian, pardoseli din cover tip "arici" la windfanguri, gratare metalice, terase exterioare pe laturile N-E si S-V ale holului finisate cu dale de granit cu suprafata partial fiamata, partial lustruita, pozate pe placa de beton cu asigurarea pantelor pentru scurgerea apelor meteorice.

**pereti** - pereti exteriori panouri din ciment armat, pereti cortina vitrati, tencuiala exterioara trisrat, tencuiala exterioara pe peretii de ciment armat finisata cu vopsitorie lavabila alba de exterior, tencuiei interioare la peretii de caramida si la grinzile de beton armat alaturi de intradosul placilor de B.A., vopsitorie interioara la pereti si tavane, pereti interiori de caramida, pereti interiori din gipscarton, pereti despartitori din material plastic compozit la grupurile sanitare, placaj cu faianta la peretii interiori ai grupurilor sanitare, oficiile la salile business class si vestiare, balustrade de inox la scari cu goluri si supante interioare.

**tavane** - vopsitorie pe beton aparent, plafoane casetate din fibre minerale 60x60 cm fonoabsorbante, la birourile administrative, la zonele de control pasapoarte, securitate si vama, tavane suspendate din placi de aluminiu perforate la grupurile sanitare, tavane suspendate din placi de gipscarton lis, tavan suspendat din elemente modulare din tabla la interior in holurile publice, holurile sosiri precum si la exterior sub copertina dinspre parcare publica si platforme avioane.

**Invelitoare** – panou termoizolant de acoperis, 15cm grosime in zona elementelor modulare din vata minerala, fete exterioare tabla vopsita conform specificatii producator, in zonele tehnice, terasa inversa necirculabila, traseu de mentenanata definit de dale beton 60x60cm, traseu conform specificatiilor de instalatii.

**tamplarie interioara** – tamplarie interioara din aluminiu cu geam simplu cu sticla armata anti fractie (4mm+PVB+4mm) panouri despartitoare autoportante cu usi glisante in 2 canaturi, la salile de recuperare bagaje, holuri; tamplarie interioara din aluminiu sau PVC, usi+ferestre, usi interioare pline, cu deschidere pe balama, Usi interioare jumatate vitrate intr-un canat, cu deschidere pe balama (birouri PF. SRL vama la sosiri si plecari in zona controalelor) cu geam simplu armat anti fractie (3mm+PVB+3mm); ferestre interioare din aluminiu sau PVC, fixe, cu geam simplu armat anti fractie (3mm+PVB+3mm) la birouri PF. SRL vama la sosiri si plecari in zona controalelor; tamplarie interioara din lemn, pe toc metalic in 1 sau 2 canate la birourile administrative aeroporturilor; tamplarie interioara metalica, usi metalice tip penitenciar, cu vizeta, cu deschidere in exterior amplasate la incaperile pentru indezirabili si arestati; usi metalice rezistente la foc 60, 90, 120min amplasate conform protectului, in conformitate cu scenariul de securitate la incendiu.

**tamplarie exterioara** – pereti cortina vitrati; geam termoizolator 10mm grosime securizat, geamul din mijloc 8mm grosime sticla normala, sticla din interior armata anti fractie (3mm +folie PVB colorata orange + 3mm) asigurant in peretele vitrat zone clare si zone opace (intre nivele) cu sprosuri cu rupe de punte termica si cu Argon intre folie si geam, spatiele intre folie de geam au 18mm grosime, sticla Float Clear. Geamul termoizolator trebuie sa asigure un coeficient al reflexiei solare de 30%; panouri vitrate mobile cu actionare electrica automata pentru desfumare inserate in peretele cortina; luminatoare conform tablou de tamplarie, aceleasi tip de geam cu geamurile de la peretii cortina vitrati, panouri vitrate mobile cu actionare electrica automata pentru desfumare inserate in suprafata vitrata a luminatorului; tamplarie exterioara din aluminiu – usi si ferestre, usi glisante in 2 canaturi cu geam termoizolator tip tripan cu aceleasi caracteristici ca si vitrajul peretilor cortina vitrati; ferestre aluminiu cu deschidere oscilobatanta, cu rame cu rupe de punte termica cu geam termoizolator tip tripan cu aceleasi caracteristici ca si vitrajul peretilor cortina vitrati; tamplarie exterioara usi sectionale, la rampele de intrare / iesire carucioare pentru transportul bagajelor de cala tip "up and over"