ROMÂNIA
JUDEŢUL ILFOV
CONSILIUL JUDEŢEAN

# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**privind aprobarea închirierii, în condițiile legii, a unor bunuri imobile în scopul amenajării și funcționării unui adăpost pentru câinii fără stăpân**

**Consiliul Judeţean Ilfov întrunit în ședința ordinară în data de _____2025;**

Având în vedere:

Prevederile art.122 din Constituția României, republicată;

Prevederile art.3 și 4 paragrafele 1-4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

Prevederile art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art.7 alin.(13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art.2 alin.(2), art.58, art.64, art.80 și art.84 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Ilfov nr. 223/25.04.2025 privind aprobarea Procedurii Operaționale privind închirierea de bunuri imobile;

Referatul de necesitate nr. 307/10.01.2025;

Referatul de necesitate nr.10400/15.04.2025;

Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr.....23167..... din .....19.08.....2025;

Raportul Direcției Juridice și Administrație Publică Locală din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr.....23169.....din .....19.08.....2025;

Raportul Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr.....23176.....din .....19.08.....2025;

Raportul Direcției Protecția Animalelor din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr.....23170.....din .....19.08.....2025;

Avizul Comisiei de specialitate - buget, finanțe, bănci, prognoze și studii economice;

Avizul Comisiei de specialitate - juridică, administrație publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenești;

Avizul Comisiei de specialitate - organizare și dezvoltare urbanistică, lucrări publice, arhitectură, administrarea domeniului public și privat al județului și protecția mediului;

Avizul Comisiei de specialitate - învățământ, tineret, sănătate, familie, protecție socială, servicii publice sociale și activități sportive;

Având în vedere prevederile:

- art. 2 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 155/2001 privind aprobarea programului de gestionare a câinilor fără stăpân;

- art. 29. alin.( 1) lit a din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare:

În temeiul prevederilor art.173 alin.(1) lit.f) , art.182 alin.(1) și art.196 alin.(1)

lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1** Se aprobă închirierea, în condițiile legii, a unor bunuri imobile în scopul amenajării și funcționării unui adăpost pentru câinii fără stăpân pe o durată de 5 ani cu posibilitatea prelungirii acesteia prin act adițional.

**Art.2** Se aprobă Studiul de piață pentru identificarea unor bunuri imobile disponibile pentru închiriere ca Adăpost Public pentru Câini nr. 9784/10.04.2025, întocmit de către PRISPA S.R.L, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** Se însușește Raportul de evaluare nr. 22737/13.08.2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR conform Anexei nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4** Se aprobă Caietul de sarcini aferent procedurii de închiriere, cuprins în Anexa nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5** Se aprobă contractul de închiriere (cadru) prevăzut în Anexa nr. 4 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 6** Se desemnează în comisia de evaluare a ofertelor în vederea închirierii, următorii consilieri județeni:

1._____ - consilier județean;
2._____ - consilier județean;
3._____ - consilier județean

**Art.7** Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Ilfov să aprobe prin dispoziție componența comisiei de evaluare a ofertelor în vederea închirierii, în condițiile legii, a unor bunuri imobile în scopul amenajării și funcționării unui adăpost pentru câinii fără stăpân.

**Art. 8** Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Ilfov să semneze contractul de închiriere menționat la art.5, precum și alte documente necesare în vederea derulării procedurii de închiriere.

**Art.9** Direcțiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.7** Secretarul General al Județului Ilfov va comunica, în termenul prevăzut de lege prezentul act administrativ Instituției Prefectului – Județul Ilfov, compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov și va asigura publicarea în Monitorul Oficial al Județului Ilfov.

**PREȘEDINTE**

**Hubert Petru Ștefan THUMA**

**AVIZEAZĂ**

**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI ILFOV**

**Monica TRANDAFIR**

**Nr._____**

**din _____2025**

ANEXA NR 1 LA
Hotărârea Consiliului Județean

**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

# STUDIU DE PIAȚĂ

**pentru Identificarea unui**
**imobil disponibil pentru închiriere ca**

## Adăpost Public pentru Câini

### INTRODUCERE

- **Scopul studiului:** Identificarea unui imobil disponibil pentru închiriere, care să aibă destinația de adăpost pentru câini sau care poate fi amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân.
- **Obiectivele studiului:**
  - Determinarea criteriilor esențiale pentru selecția imobilului.
  - Analiza pieței imobiliare din județul Ilfov.
  - Identificarea și recomandarea celui mai potrivit imobil pentru a fi închiriat de Consiliul Județean Ilfov.

### CRITERII DE SELECȚIE

**1. Criterii Tehnice**

- Dimensiune minimă:
  - Imobilul trebuie să dispună de o suprafață totală (construcție și spațiu exterior) de cel puțin 500-1000 $m^2$, pentru a include clădiri administrative, spații pentru animale și zone verzi.
- Tipul construcției:
  - Clădirea trebuie să fie rezistentă, ușor de adaptat pentru funcționarea ca adăpost (pereți solizi, compartimentare flexibilă).
- Topografie:
  - Teren drept, fără denivelări majore sau riscuri de inundații.
- Utilități existente:
  - Apă curentă, electricitate, canalizare/fosă septică.
  - Posibilitatea racordării la rețeaua de gaze este un avantaj.
- Accesibilitate:
  - Acces rutier facil, preferabil pe drum asfaltat sau pietruit, suficient de larg pentru vehicule de transport.

**2. Criterii Economice**

- Costuri de închiriere:
  - Preț competitiv raportat la dimensiunea și locația imobilului, ideal sub 23000 lei/lună.
- Costuri de amenajare:
  - Imobilul trebuie să necesite costuri rezonabile pentru adaptare, reparații și funcționalitate (igienizare, împrejmuire, compartimentare).

**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

- Durata închirierii:
  - Contract de închiriere pe termen lung, minim 5 ani, pentru stabilitate operațională.

**3. Criterii Legale**

- Regimul juridic:
  - Imobil cu documentație completă și în regulă (titlu de proprietate, extras de carte funciară).
- Destinație:
  - Zonare adecvată (industrială, rurală, periurbană) pentru funcționarea unui adăpost de câini.
- Distanța față de locuințe:
  - Minim 500 m de zone rezidențiale, pentru respectarea normelor de zgomot și igienă.
- Autorizabilitate:
  - Posibilitatea obținerii rapide a autorizațiilor de funcționare ca adăpost public.

**4. Criterii de Sustenabilitate**

- Mediu:
  - Proximitatea de spații verzi sau zone care permit activități recreative pentru animale.
- Accesibilitate transport public:
  - Zonă relativ apropiată de rețelele de transport, pentru personal și voluntari.

**5. Criterii Funcționale**

- Compartimentare:
  - Posibilitate de compartimentare a spațiilor pentru birouri, zone de carantină, depozitare hrană și echipamente.
- Spații exterioare:
  - Locuri suficiente pentru plimbarea și socializarea câinilor.
- Împrejmuire:
  - Gard perimetral existent sau posibilitate de amenajare rapidă.

## ANALIZA PIEȚEI

**Surse utilizate:**

- Platforme imobiliare (Imobiliare.ro, Storia.ro, OLX).
- Anunțuri locale.
- Consultanța cu agenții imobiliare și specialiști.
- Verificări directe în teren.

**Rezultatele cercetării:**

- Tabel comparativ al imobilelor disponibile (vezi *Secțiunea: Rezultate comparative*).

## EVALUAREA TEHNICĂ A IMOBILELOR

**Date tehnice relevante:**

- Localizare: Proximitate față de infrastructură rutieră principală.

**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

- Stare constructivă: Clădiri în stare bună, adaptabile destinației de adăpost.
- Utilități: Apă, electricitate, canalizare/fosă, posibilitate gaz.

**Riscuri identificate:**

- Costuri mari de reamenajare sau adaptare.
- Limitări legale sau de reglementare.

**ANALIZA ECONOMICĂ 1 EURO = 4.9759**

| Imobil | Dimensiune ($m^2$) | Preț lunar închiriere (lei) | Achizitie (lei) | Utilități disponibile | Costuri suplimentare |
|---|---|---|---|---|---|
| **LOCAȚIE 1 – CIOROGÂRLA** | 5000 | 18660 | - | Curent, Canalizare, Apa curenta, Gard, Supraveghere video | cost amenajare complet |
| **LOCAȚIE 2 – Vidra, jud Ilfov , teren fără construcție** | 2200 | - | 273675 | Curent | Cost racordare complet, cost amenajare complet |
| **LOCAȚIE 3 – Teren Vidra Ilfov** | 3000 | 22390 | 821024 | acces la utilitati (Gaz, curent) | Cost racordare complet, cost amenajare complet |
| **LOCAȚIE 4 Dobreni, jud Ilfov** | 4377 | - | 621988 | acces la utilitati (Gaz, curent) | Cost racordare complet, cost amenajare complet |
| **LOCAȚIE 5 Sos. Centură, Bragadiru, Ilfov** | 3200 | 15923 | - | Apă, curent | Cost racordare complet, cost amenajare complet, este necesara amenajarea la 500 m de locuințe |
| **LOCAȚIE 6 Uzunu, jud Giurgiu (raza extinsa 50 km)** | Suprafață teren: 38173 mp Suprafață totală construita la sol: 5199 | - | 9951800 | apă, canal și curent electric | Cost racordare complet, cost amenajare complet |
| **LOCAȚIE 7- Str. Eclipsei Măgurele, ILFOV** | 2500 | 22392 | - | Sistem fotovoltaic | Cost minim de amenajare |

**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Alimentare cu apa: 3 puturi de medie adancime: Retea de canalizare in regie proprie cu fosa septica betonata Curtea este pavata. Sistem supraveghere video. Poarta actionata electric | |
| **LOCAŢIE 8 Comuna Frăteşti, jud. Giurgiu (raza extinsa 50 km)** | 32000 | - | 3483130 | Curent electric trifazic | Cost racordare complet, cost amenajare complet |

## RESTRICŢII LEGALE IDENTIFICATE

- Zonare incompatibilă cu funcţionalitatea adăpostului.
- Obligaţia de obţinere a unor avize suplimentare.

**LEGE nr. 258 din 26 septembrie 2013** pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 155/2001 privind aprobarea programului de gestionare a câinilor fără stăpân

**CONDIŢII MINIME pentru funcţionarea unui adăpost pentru câini**

A.Cazarea animalelor - 1. Animalele trebuie să fie separate pentru a se reduce stresul asupra lor şi pentru a controla bolile. - 2. Animalele vor fi separate pe următoarele criterii: - a) stare de sănătate; - b) vârstă; - c) sex; - d) grad de agresivitate. Mamele care alăptează vor fi cazate împreună cu puii.

3.Pardoselile trebuie să fie în pantă, cu scurgerea spre exterior sau în canalizare, pentru a împiedica acumularea apei pe zonele de acces. Pardoselile trebuie să fie făcute din materiale care pot fi uşor curăţate şi dezinfectate.

- 4. Pereţii dintre cuşti trebuie să aibă cel puţin 185 cm înălţime şi trebuie să împiedice scurgerea apei şi a dejecţiilor de la o cuşcă la alta. - 5. Materialele utilizate pentru pereţii cuştilor pot fi următoarele: - a) cărămidă tencuită şi vopsită; - b) metal încastrat în beton; - c) beton; - d) plasă de sârmă. - 6. Deasupra pereţilor despărţitori se pune o plasă de sârmă cu înălţimea de 60 cm. - 7. Cuştile exterioare pot fi confecţionate din plasă pe stâlpi metalici sau din lemn. - 8. Adăpostul trebuie să aibă drenaj şi instalaţii corespunzătoare pentru depozitarea încărcăturii de deşeuri

zilnice. Drenarea existentă la fiecare teren de alergare trebuie să împiedice contaminarea cu urină sau cu fecale a altor terenuri de alergări.
9.Trebuie să existe un control în ceea ce privește încălzirea, ventilația și umiditatea corespunzătoare, în vederea asigurării confortului animalelor.
- 10. În toate zonele cu cuști trebuie să existe un mijloc de circulare a aerului fie cu ajutorul ventilatoarelor de evacuare, fie cu ajutorul unor ferestre care să poată fi deschise. - 11. Cuștile exterioare trebuie să fie acoperite în mod obligatoriu. Toate terenurile de alergare în aer liber, în cazul în care acestea există, trebuie să fie dotate cu gard și porți cu lacăte pentru a împiedica îndepărtarea neautorizată a câinilor. B.Spațiile pentru adăpostire și pentru intervenții medicale - 1. Cuștile individuale trebuie să corespundă următoarelor standarde minime: - a) pentru câinii de talie mare: 120 cm x 160 cm sau 1,92 m{2}; - b) pentru câinii de talie mijlocie: 110 cm x 148 cm sau 1,92 m{2}; - c) pentru câinii de talie mică: 91 cm x 122 cm sau 1,10 m{2}; - d) cuștile comune nu trebuie să adăpostească mai mult de 4 câini pe o suprafață de 6,5 m{2}. - 2. Locurile împrejmuite trebuie să aibă următoarele dotări: - a) să existe apă potabilă în permanență; - b) vasele de apă să fie curate și dezinfectate zilnic și întotdeauna înaintea aducerii unui nou animal în cușcă; - c) vasele pentru alimentare să fie așezate astfel încât câinii să nu poată urina sau defeca în ele și să poată fi curățate și dezinfectate ușor;
- d) dacă spațiile nu sunt încălzite, se pun în mod obligatoriu scânduri pentru odihnă și culcușuri;
- e) pentru culcușurile câinilor tineri se vor folosi pături, prosoape, cutii de carton, care pot fi curățate și dezinfectate ușor. - 3. Trebuie să fie asigurat suficient spațiu pentru ca personalul să lucreze comod. - 4. Spațiul pentru primire trebuie să fie corespunzător acțiunilor de adopție.

## RECOMANDĂRI ȘI CONCLUZII

- **Imobil recomandat:** LOCAȚIE 7- Str. Eclipsei, Măgurele, ILFOV

**Justificare: Argumentație bazată pe analiza tehnică și economică pentru Identificarea unui imobil disponibil pentru închiriere ca Adăpost Public pentru Câini**

Această analiză are ca scop identificarea unei locații adecvate pentru funcționarea unui Adăpost Public pentru Câini, luând în considerare cerințele tehnice, economice și de infrastructură.

- ✓ Descrierea locației propuse: Str. Eclipsei, Măgurele, Ilfov
- ✓ Suprafață totală și distribuție
- ✓ Capacitate: peste 250 de câini
- ✓ 8 padocuri cu 8 cuști fiecare, dimensiuni: 2x2,5m
- ✓ Infrastructură disponibilă
- ✓ Custile construite din zidărie de cărămidă, beton și plasă bordurată
- ✓ Acoperire integrală cu tablă galvanizată
- ✓ Ventilație naturală cu opțiuni de închidere pentru sezonul rece
- ✓ Argumentație tehnică
- ✓ Alimentare cu energie electrică: sistem fotovoltaic de 5 Kwh, baterii de stocare, generator de 7.5 Kwh
- ✓ Alimentare cu apă: 3 puțuri de medie adâncime
- ✓ Canalizare: fosa septica betonată cu vidanjare
- ✓ Încălzire: instalație existentă pentru racordare la centrală pe combustibil solid
- ✓ Sistem de securitate: supraveghere video, poartă electrică

**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

- ✓ 5. Argumentație economică
- ✓ Cost închiriere: 4500€/lună
- ✓ Costuri suplimentare pentru adaptări minore
- ✓ Comparativ cu alte locații similare, acest cost este competitiv datorită infrastructurii existente

**Concluzii și recomandări**
Locația propusă de pe Str. Eclipsei, Măgurele, Ilfov, reprezintă o soluție viabilă pentru funcționarea unui Adăpost Public pentru Câini, având infrastructura necesară deja disponibilă. Investițiile suplimentare sunt minime comparativ cu alte opțiuni de pe piață, ceea ce o face o alegere optimă.

- **Pașii următori:** Negocierea condițiilor de închiriere, verificarea documentației finale, inițierea procedurilor de amenajare, în sarcina Beneficiarului final, Consiliul Județean Ilfov.

**ANEXE**

- Hărți și imagini ale imobilelor analizate.
- Documentație detaliată privind oferte și analize.

De asemenea, se recomandă luarea în considerare a impactului asupra comunității locale și obținerea feedback-ului de la autoritățile și vecinii din zonă. Este esențial ca adăpostul să fie integrat armonios în peisajul urban, respectând atât nevoile celor care vor beneficia de serviciile oferite, cât și normele urbanistice și de mediu. Odată ce toate avizele și autorizațiile necesare vor fi obținute, echipa de proiect va putea demara lucrările de amenajare, asigurându-se că toate standardele de siguranță și calitate sunt respectate.

**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

# LOCAȚIE 1 – CIOROGÂRLA

**Postat 26 martie 2025 olx.ro**
**Inchiriez 5000 mp TEREN+UTILITATI, amenajabil parcare TIR sau CONTAINER 3 750 €**
**Caracteristici:**

- **Persoana fizica**
- **Suprafata utila (m2):** 90
- **Suprafata teren (m2):** 5 000
- **Tip proprietate:** Spatiu productie, Distributie, Depozit
- **Inaltime utila (m):** 3
- **Stare:** In constructie
- **Numar locuri de parcare:** 40
- **Acces:** Aeroport, Zone comerciale, Autostrada, Transport public
- **Infrastructura de baza:** Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curenta
- **Alte facilitati:** Gaze naturale
- **Siguranta:** Gard, Supraveghere 24/7, Supraveghere video

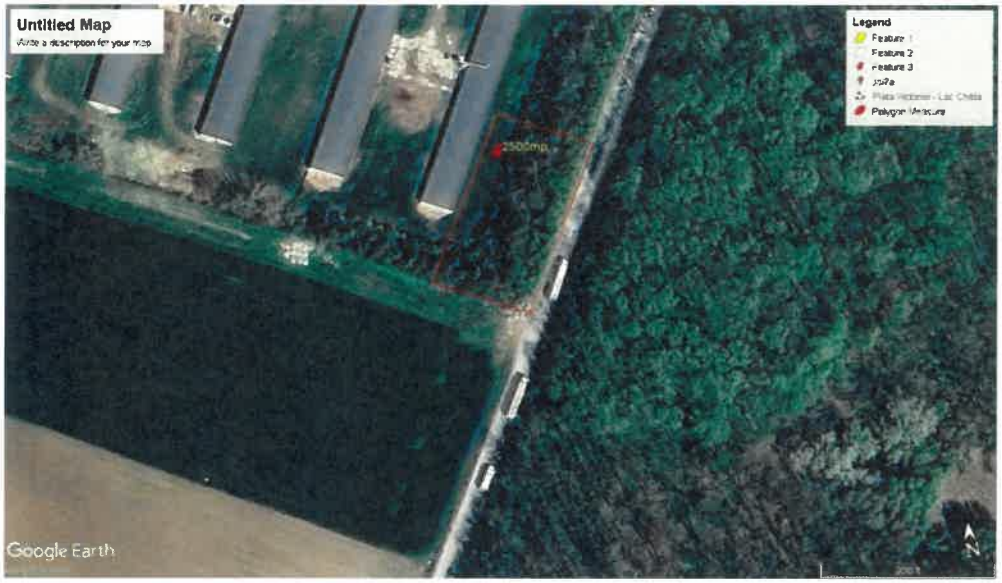
**DESCRIERE**
Teren amenajabil pentru trafic si stationare TIR (sau depozit CONTAINER), imprejmuit si cu acces la utilitati (curent, apa, canalizare, internet), cu acces rapid la A1 (1km), A0 (1km), sau Sosea Centura Bucuresti (3.5km).
Amplasat in mijlocul noii zone comerciale si logistice ce s-a dezvoltat in ultimii ani in zona de exterior-Vest a Bucurestiului, in vecinatatea EMAG, FM Logistic, CTPark, poate reprezenta solutia rapida si economica pentru afacerea ta transport (parcare TIR), depozitare CONTAINERE sau distributie marfa.
**Pret inchiriere:**

- **0.75 euro/mp "asa cum e"** (fara alte amenajari din partea proprietarului);
- **1.5 euro/mp imprejmuit**, cu sursa de curent si monitorizare video;
- **La cerere, disponibili impreuna cu 1-3 containere birou sau magazin, la pretul pietii.**

**ID:** 282004427
**Vizualizări:** 21



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com






**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

Postat 26 ianuarie 2025

# Inchiriez 5000mp TEREN+UTILITATI, amenajabil parcare TIR sau CONTAINER

## 3 750 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila (m2): 90 | Suprafata teren (m2): 5 000

Tip proprietate: Spatiu productie, Distributie, Depozit | Inaltime utila (m): 3 | Stare: In constructie

Numar locuri de parcare: 40 | Acces: Aeroport, Zone comerciale, Autostrada, Transport public

Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curenta | Alte facilitati: Gaze naturale

Siguranta: Gard, Supraveghere 24/7, Supraveghere video

## DESCRIERE

Teren amenajabil pentru trafic si stationare TIR (sau depozit CONTAINER), imprejmuit si cu acces la utilitati (curent, apa, canalizare, internet), cu acces rapid la A1 (1km), A0 (1km), sau Sosea Centura Bucuresti (3.5km).

Amplasat in mijlocul noii zone comerciale si logistice ce s-a dezvoltat in ultimii ani in zona de exterior-Vest a Bucurestiului, in vecinatatea EMAG, FM Logistic, CTPark, poate reprezenta solutia rapida si economica pentru afacerea ta transport (parcare TIR), depozitare CONTAINERe sau distributie marfa.

Pret inchiriere:
- 0.75euro mp "asa cum e" (fara alte amenajari din partea proprietarului);
- 1.5euro mp imprejmuit, cu sursa de curent si monitorizare video;
- la cerere, disponibil impreuna cu 1-3 containere birou sau magazin, la pretul pietii;

ID: 29208[illegible] Vizualizări: 0 Raportează

**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

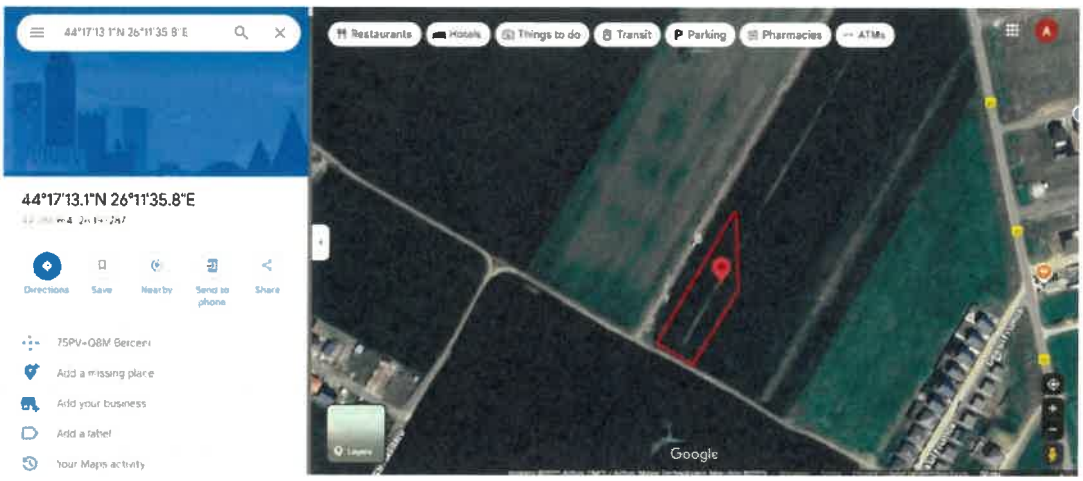
## 📌 LOCAȚIE 2 – Vidra, jud Ilfov , teren fără construcție

Vidra, jud Ilfov.

https://maps.app.goo.gl/Nsya3XL68GLLwAsp6

terenul este deservit de electricitate, o parte se afla sub firele de inalta tensiune, de aceea nu poate fi utilizat pentru construirea de locuinte.

Suprafata totala este de 2200 mp, iar pretul este de 25 euro X mp = 55.000 Euro TVA inclus.



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

# LOCAŢIE 3 – Teren Vidra Ilfov



**Postat 05 martie 2025**

**Caracteristici:**

- **Persoana fizica**
- **Suprafata utila:** 3 000 $m^2$
- **Extravilan / intravilan:** Intravilan

**DESCRIERE**

Vand SAU ÎNCHIRIEZ teren intravilan construibil comuna Vidra-Ilfov, amplasat langa intrarea institutului Vidra la 100 m de la drumul principal DJ 401, pe partea cu institutul, avand acces la utilitati (Gaz, curent).

Terenul este impartit in 2 loturi, unul de 2000 mp. si unul de 1000 mp., fiecare avand deschidere de 14 m. Acte la zi, cadastru intabulare, Proprietar!

Preţul este **55 Euro/mp** pentru ambele loturi. **PE TEREN SE POATE CONSTRUI ŞI HALĂ, FIIND ZONA INDUSTRIALĂ!**

**ID:** 149568249
**Vizualizări:** 14,380








**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

## LOCAȚIE 4 Dobreni, jud Ilfov

4377 mp, la intrarea in localitatea Dobreni, jud Ilfov (imediat după Berceni), la prețul de 125.000 euro (30 euro / mp)- doar achiziție.




## LOCAȚIE 5 Sos. Centură, Bragadiru, Ilfov

Postat 28 ianuarie 2025

INCHIRIEZ teren 3200 MP, 1 Eur/Mp+TVA, Sos.Centura, Bragadiru

**3 200 €**

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

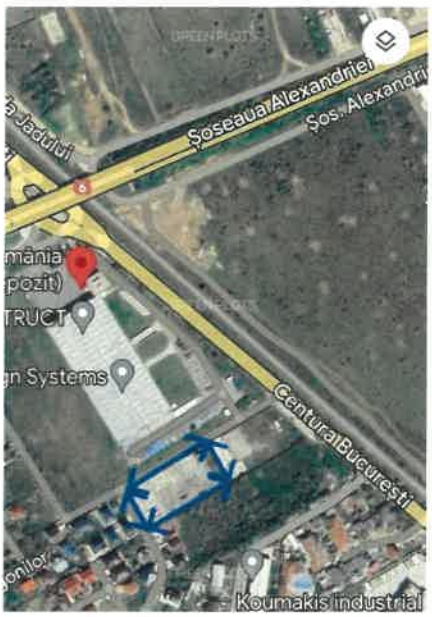
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Suprafata utila: 3 200 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

PRET 1 EUR/MP+ TVA.
Teren in suprafata 3200 mp cu dubla deschidere : 68 ML catre EXALCO, 47 ML pe latura din spate.
Lotul este disponibil imediat.
Se poate discuta inchirierea unei suprafete mai mici!
PRETABIL PENTRU ACTIVITATI PRODUCTIE/ DEPOZITARE/ COMERCIALE, INDUSTRIALE, BIROURI.
DISPUNE DE UTILITATI: apa si curent 30 kw

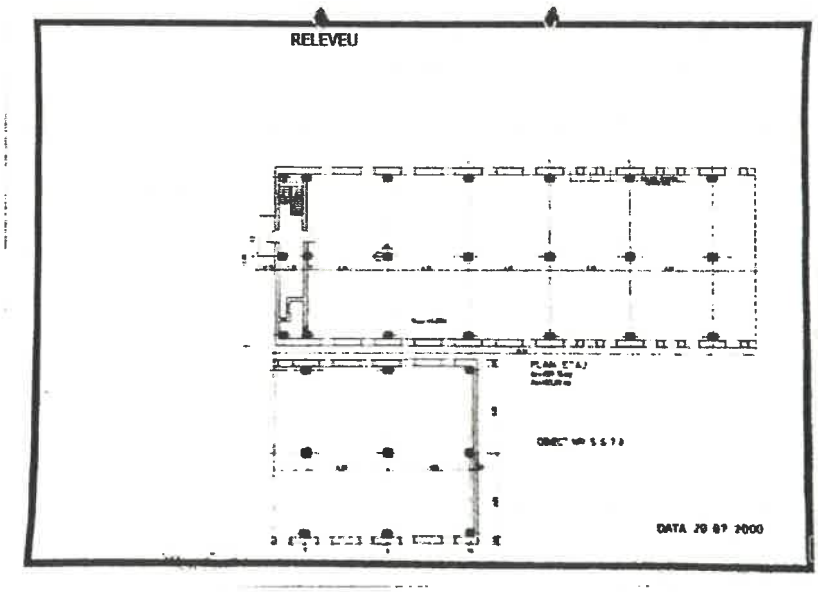
ID 280562133 Vizualizări: 6 Raportează



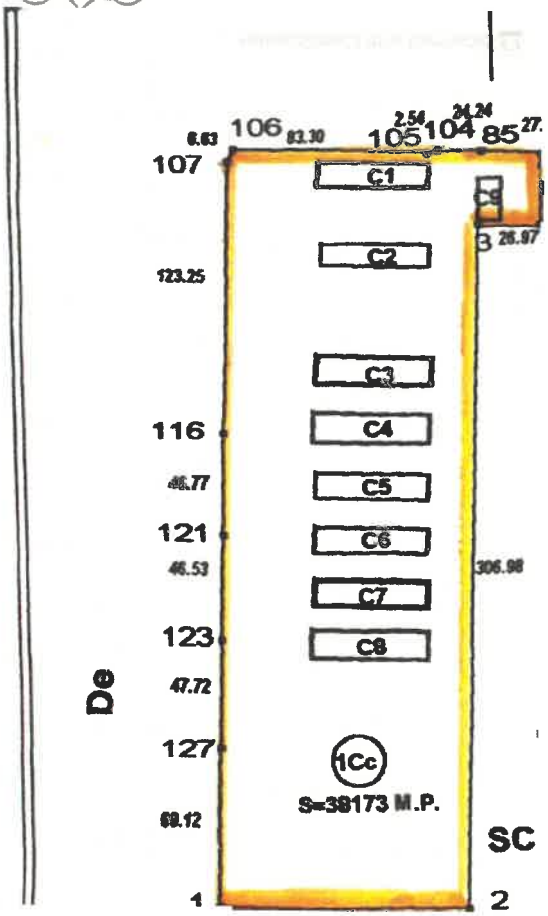
**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

## LOCAȚIE 6 Uzun, jud Giurgiu

Fosta ferma de pui de vânzare.
Are in compoziție 8 hale.
Are utilități deconectare: curent, apa, canalizare. Ferma e in conservare.
E construita in anii 80.
E la 30 km de București.
Acces la soseau națională.
Suprafață teren: 38173 mp
Suprafață totală construita la sol: 5199
C1- HALA - 535 mp
C2 - HALA - 529 mp
C3 - HALA - P+1 - 659 mp
C4 - HALA - P+1 - 660 mp
C5 - HALA - P+1 - 659 mp
C6 - HALA - P+1 - 660 mp
C7 - HALA - P+1 - 664 mp
C8 - HALA - P+1 - 660 mp
C9 - SEDIU FERMĂ - 173 mp

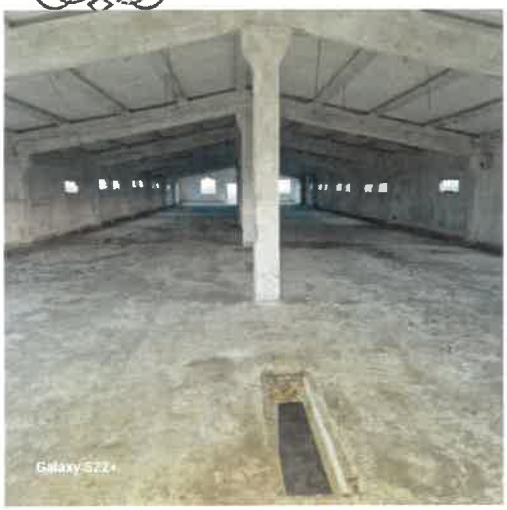


**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com






**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

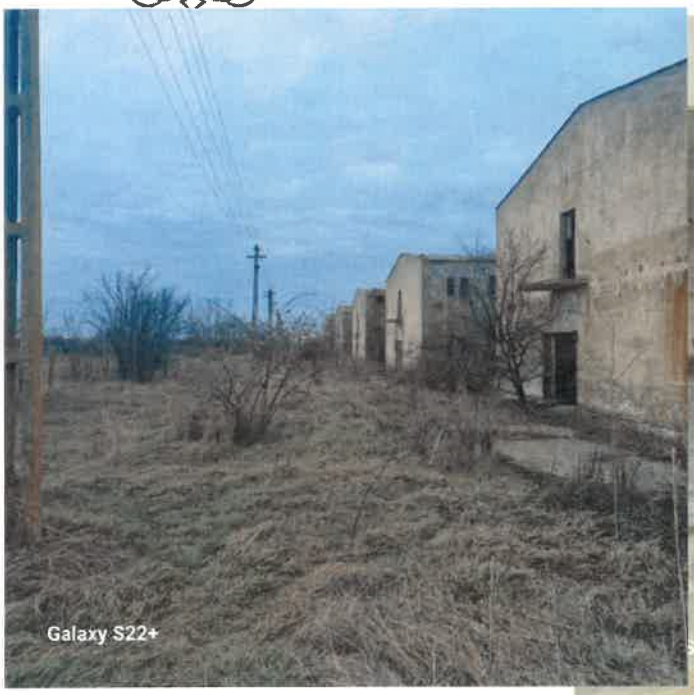








**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com






pentru

**INFORMARE**

Comuna/Oraș/Municipiu

**A. Partea I-a**

| Nr.crt. | Nr.cadastral | Descrierea imobilului | Suprafața în mp. | Observații |
|---|---|---|---|---|
| **1.** | **120/2** | **Teren in suprafata de 38.173 m.p. si constructiile in suprafata construita la sol de 5199 m.p. compuse din:**<br>**C1-hala- 535mp**<br>**C2-hala -529mp**<br>**C3-hala P+1- 659mp**<br>**C4-hala P+1 - 660mp**<br>**C5- hala P+1 -659mp**<br>**C6- hala P+1 -660mp**<br>**C7- hala P+1 -664mp**<br>**C8- hala P+1 -660mp**<br>**C9- sediu ferma 2 - 173mp** | **38173 m.p.** | |

Scanned with

**B. Partea a II-a**

**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

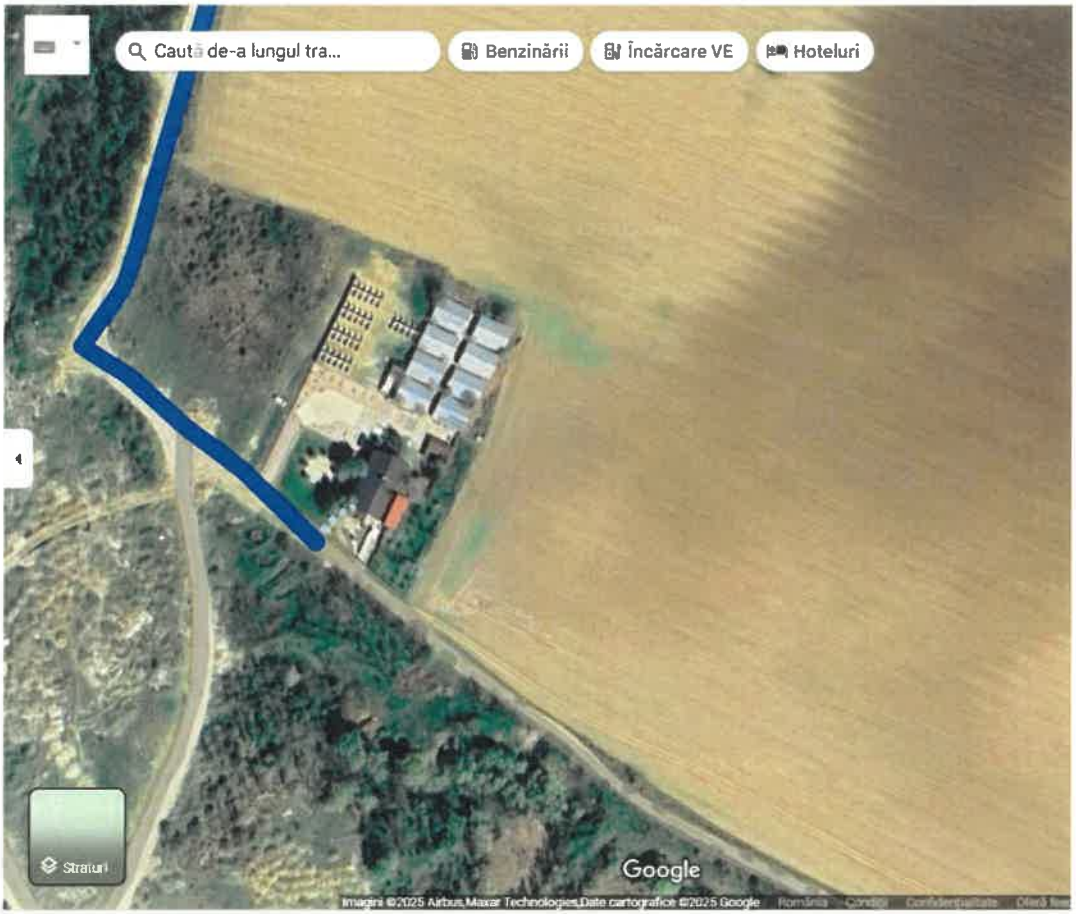
# LOCAȚIE 7- Str. Eclipsei Măgurele, ILFOV

**4500€ pretul de inchiriere/ lună**
**Caracteristici: Persoana fizica**

Măgurele 077070
Locația a funcționat ca adăpost in trecut, are o capacitate de cazare de peste 250 de caini, in 8 padocuri a cate 8 custi, fiecare.
Cuștile au o suprafață de 5 mp (2×2,5 m) si sunt construite din ziduri de cărămidă cu beton si plasa bordurata, acoperite integral, cu tabla galvanizata pe schelet metalic.
Ventilatia este naturala, existand posibilitatea de inchidere, in sezonul rece, cu sisteme de inchideri pentru terase/pergole.
Alimentare cu energie electrica: Sistem fotovoltaic cu capacitate de productie de 5 Kwh, cu posibilitate de extindere (suplimentarea numarului de panouri) pentru dublarea capacitatii de productie -2 baterii de stocare a cate 9 kwh, fiecare -2 buc inverter Mate3. Generator de curent electric (benzina) 7,5 kwh, pentru backup.
Alimentare cu apa: 3 puturi de medie adancime care deservesc, fiecare:
1-cladirea administrativa
2-padocurile pentru cazarea cainilor(fiecare padoc este dotat cu doi robineti pentru adapare si igienizarea custilor
3-irigarea spatiilor verzi.
Canalizare: Retea de canalizare in regie proprie cu fosa septica betonata, vidanjabila; canalizarea se intinde pe toata suprafata adapostului si deserveste atat padocurile cat si cladirea administrativa; sunt disponibile guri de vizitare pentru intretinere.
Incalzirea: Este disponibila o instalatie pentru caldura (tevi ppr+radiatoare), nefunctionala momentan, care poate fi conectata la o centrala termica pe combustibil solid; deasemenea, cladirea administrativa este dotata cu cosuri de fum pentru sobe/seminee.
Si de mai multe camere in cazul in care se doreste extinderea+ un etaj nefinalizat in suprafata de 250mp(la rosu). Curtea este pavata. Sistem supraveghere video. Poarta actionata electric



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

## LOCAȚIE 8 Comuna Frățești, jud. Giurgiu

Suprafață teren 32 000 mp+ 6000 mp lac. Suprafață construită 2200 mp+ 500 mp la etaj.

Casa locuit sau birou cu baie și bucătărie. Curent electric trifazic! Preț de vanzare 700 000 euro

Locația este la 50 km de București





**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com

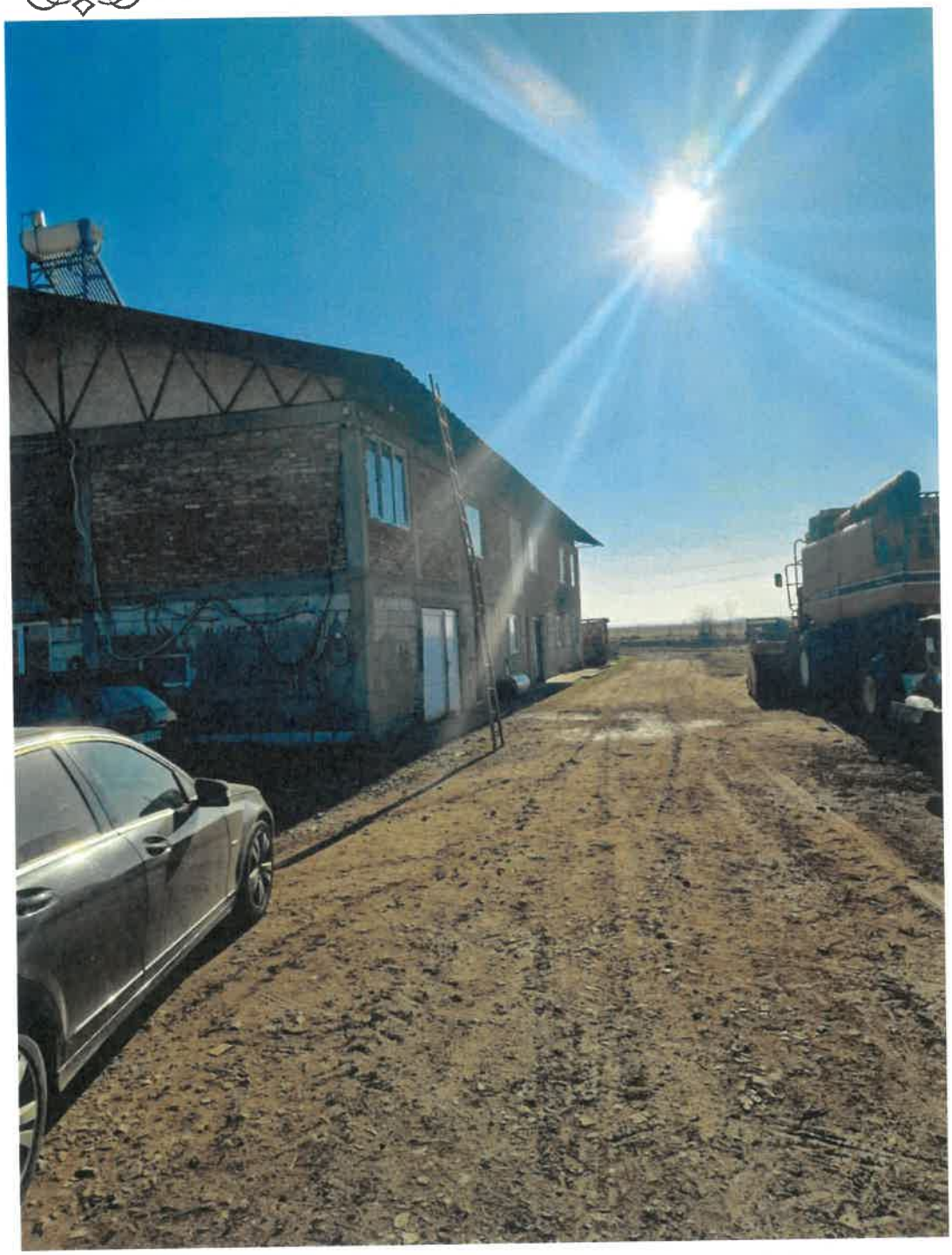


**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activități de consultanță în afaceri și management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com





**PRISPA S.R.L.**
RO38588545, J23/6134/2017
Activităţi de consultanţă în afaceri şi management
Tel: 0744.601.086, E-mail: office.prispa@gmail.com



România
Județul Ilfov

25-9784-CJIF Consiliul Judetean Ilfov 10.04.2025

**PROCES-VERBAL**

**de recepție servicii privind realizarea unui studiu de piață, ce are ca obiectiv identificarea unui imobil disponibil pentru închiriere, care să aibă destinația de adăpost de câini sau care să poată fi amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza județului Ilfov**

Încheiat între

1. **JUDEȚUL ILFOV – CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV**, cu sediul în strada Ernest Juvara, nr 3-5, sector 6, București, telefon 021 212 56 93, cod fiscal 4192545, reprezentata prin domnul Hubert Thuma, **președinte**, reprezentant legal, în calitate de achizitor,

2. **S.C PRISPA S.R.L**, cu sediul în strada Reactorului, nr. 6, oras Magurele, judetul Ilfov, telefon 0744 601 086 , e-mail office.prispa@gmail.com , înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr J23/6134/2017, CUI **RO38588545**, reprezentată prin administrator Nedelcu Ioana Ancuța, având funcția de administrator, în calitate de prestator.

Am convenit de comun acord la încheierea prezentului proces verbal, conform ADV1454921/12.03.2025 - Anunț publicitar - Achiziție directă din data 19.03.2025, în baza căruia am procedat la primirea urmatoarelor servicii prestate:

- Realizarea unui studiu de piață, ce are ca obiectiv identificarea unui **imobil** disponibil pentru închiriere, **care să aibă** destinația de adăpost de câini sau care să poată fi amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza județului Ilfov, pentru a fi închiriat de Consiliul Județean Ilfov, pentru un adăpost public de câini.

Încheiat astăzi 7.04.2025 în doua exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

NEDELCU IOANA ANCUȚA

Am primit
Anuța Ciuaur
Direcția Protecția Animalelor

ISO

ANEXA NR. 2

P.F.A RICU CRISTIAN IONUT F40/417/2016; CUI 35763161;SEDIU BUCURESTI STR. POPA SOARE, NR. 37, SECTOR 2; TEL. 0741521687

# RAPORT DE EVALUARE

## Estimarea valorii de piata pentru "Teren si constructii edificate" din coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru

**Elaborat de:**

**Ec./ Evaluator**

**RICU CRISTIAN IONUT**

RICU CRISTIAN IONUT PFA

**AUGUST 2025**

*Ricu Cristian Ionut*
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

# RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE - " Teren + constructii " din coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandra

| | EVALUATOR |
|---|---|
| **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru** | **Ricu Cristian Ionut**<br>**Membru Titular ANEVAR Nr. 18214** |
| | Sediu: str. Popa Soare, nr. 37, Sector 2, Bucuresti<br>**Tel/Fax: 0741 521 687** |

| | |
|---|---|
| **Bunurile evaluate din coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru** | **Bunuri imobile, teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 mp, constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp, constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp, constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp, constructie C6 adapost caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp constructie C7 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C8 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 85,9 mp, constructie C9 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,9 mp, constructie C10 adapost caini cu o suprafata construita de 83,9 mp, constructie C11 adapost caini cu o suprafata construita de 84,5 mp, situate in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov.** |
| **2. DECLARAREA VALORII** | |

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

| | |
|---|---|
| **VALOAREA DE PIATA ESTIMATA - Abordarea prin comparatia vanzarilor, Abordarea prin cost, Abordarea prin venit** | **Bunuri imobile, teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 mp, constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp, constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp, constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp, constructie C6 adapost caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp constructie C7 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C8 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 85,9 mp, constructie C9 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,9 mp, constructie C10 adapost caini cu o suprafata construita de 83,9 mp, constructie C11 adapost caini cu o suprafata construita de 84,5 mp, situate in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov.** |

***Valoarea contine TVA***

| | LEI | EURO |
|---|---|---|
| **Teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, situat in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov - tabel nr. 1** | **125.000** | **25.000** |
| **Constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 - tabel nr. 2.1** | **677.943** | **133.717** |
| **Constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp - tabel nr. 2.2** | **41.953** | **8.275** |

| | | |
|---|---|---|
| **Constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp - tabel nr. 2.3** | **50.451** | **9.951** |
| **Constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp - tabel nr. 2.4** | **62.911** | **12.409** |
| **Constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp - tabel nr. 2.5** | **65.656** | **12.950** |
| **Constructie C6 tarc caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp - tabel nr. 2.6** | **64.098** | **12.643** |
| **Constructie C7 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp - tabel nr. 2.7** | **62.911** | **12.409** |
| **Constructie C8 tarc caini cu suprafata construita la sol de 85,9 mp - tabel nr. 2.8** | **63.727** | **12.570** |
| **Constructie C9 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,9 mp - tabel nr. 2.9** | **62.986** | **12.423** |
| **Constructie C10 tarc caini cu suprafata construita la sol de 83,9 mp - tabel nr. 2.10** | **62.244** | **12.277** |
| **Constructie C11 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,5 mp - tabel nr. 2.11** | **62.689** | **12.365** |
| **TOTAL Bunuri - Bunuri imobile din coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru** | **1.402.571** | **276.986** |

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Determinarea valorii de închiriere de piață a fost realizată în conformitate cu IVS 104 – Bases of Value, respectiv cu prevederile GEV 500 – Determinarea valorii de închiriere de piață din cadrul Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 adoptate de ANEVAR. Conform acestor standarde, valoarea de închiriere de piață reprezintă suma estimată pe care un chiriaș dispus și informat ar plăti-o, iar un proprietar dispus și informat ar accepta-o, pentru închirierea unei proprietăți, în condițiile unei tranzacții desfășurate în mod concurențial, la data evaluării și în condiții de piață normale. Pentru proprietatea analizată – teren intravilan cu suprafața de 2.500 mp, construcție P+1, două anexe și opt țarcuri pentru câini – s-a considerat că abordarea prin venit, în forma metodei costului majorată cu randament (cost approach with yield adjustment), este cea mai potrivită, având în vedere: lipsa unor date suficiente privind chirii comparabile pentru proprietăți identice sau similare; natura specializată a proprietății și destinația acesteia;
faptul că valoarea de piață a proprietății a fost deja determinată în cadrul prezentului raport.
Metoda costului majorată cu randament pornește de la valoarea de piață determinată anterior pentru întreaga proprietate (1.402.571 lei) și aplică un randament anual care reflectă remunerarea capitalului investit, uzura morală și fizică, riscul de neocupare și caracterul specific al bunului. Randamentul anual selectat, de 21,4%, a fost determinat pe baza particularitatilor proprietatii evaluate, avand destinatie comerciala specializata. Nivelul ridicat al randamentului se justifica prin caracterul foarte specializat al proprietatii, care implica un grad mare de risc investitional, durata de viata economica efectiva mai redusa a unor componente (echipamente, tarcuri), ce impune o recuperare accelerata a capitalului, potentialul de exploatare intensiva a amplasamentului, cu un flux constant de venituri pe tot parcursul anului, cat si nevoia de acoperire a cheltuielilor de intretinere si de adaptare a spatiilor pentru activitati conexe.

**Calcul:**

$$\text{Chirie anuală} = 1.402.571 \times 21,40\% = 300.150,09 \text{ lei/an}$$

$$\text{Chirie lunară} = \frac{300.150,09}{12} \approx 25.012,51 \text{ lei/lună}$$

| Randament anual (%) | Chirie anuală (lei) | Chirie lunară (lei) |
|---|---|---|
| 21,40% | 300.150,09 | 25.012,51 |

Valoarea de închiriere de piață astfel determinată este **netă de cheltuieli suplimentare** (utilități, întreținere, impozite) și se bazează pe ipoteza unei **ocupări continue** a proprietății pe tot parcursul anului.

| **3. BAZA DE EVALUARE** | **Valoarea de piata** |
|---|---|

| |
|---|
| ***Ricu Cristian Ionut***<br>Membru Titular ANEVAR nr. 18214 |

| | |
|---|---|
| **Scopul evaluarii** | Stabilirea valorii de piata a activelor imobilare aflate in coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru. |
| Data de referinta a evaluarii | **aug.25** |
| Curs de schimb BNR la data de referinta: | **1 EURO = 5,07 lei (curs mediu BNR)** |
| Inspectia proprietatii: | **aug.25** |

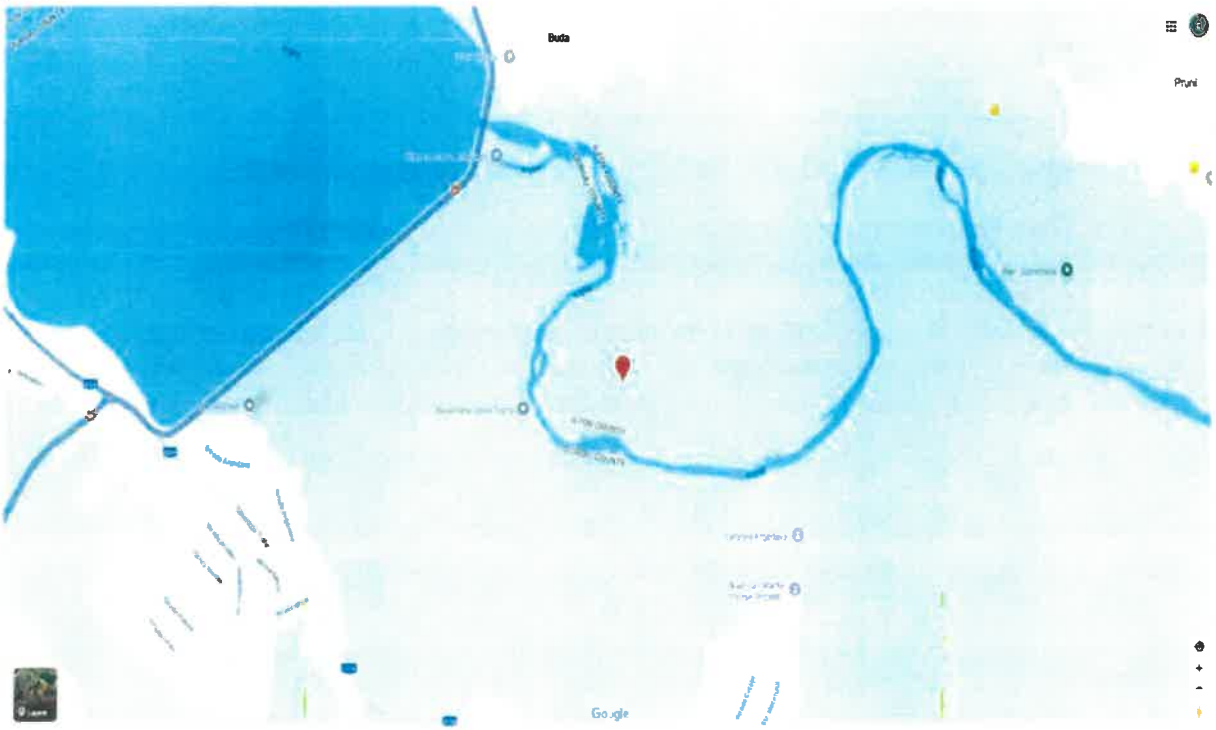
| | |
|---|---|
| **4. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE** | **Bunuri imobile, teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 mp, constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp, constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp, constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp, constructie C6 adapost caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp constructie C7 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C8 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 85,9 mp, constructie C9 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,9 mp, constructie C10 adapost caini cu o suprafata construita de 83,9 mp, constructie C11 adapost caini cu o suprafata construita de 84,5 mp, situate in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov, se afla in coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru conform certificatului de mostenitor nr. 41 din data de 14.11.2024.** |
| **5. DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA** | **Bunuri imobile, teren intravilan in suprafata de 2.500 mp si 11 constructii edificate, situate in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov au nr. cadastral 55230.** |

| |
|---|
| **6. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE** |

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

**Bunuri imobile, teren intravilan in suprafata de 2.500 mp si 11 constructii edificate, situate in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov.**

| | |
|---|---|
| X | **Zona de amplasare**: in extravilanul Loc. Varteju |
| X | **Caracter edilitar al zonei/ Utilitati:** lipsa utilitati |
| X | **Grad poluare orientativ** ( rezultat din observatiile sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator pentru noxe): lipsa grad de poluare |
| X | **Ambient**: zona exploatare agricultura |





## DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

Constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 mp, a fost edificata in anul 2012 si are o structura de rezistenta pe cadre din beton armat, plansee din beton armat si pereti exteriori si interiori zidarie de caramida porotherm, nefinisata la exterior si partial la interior. Acoperisul este tip sarpanta din lemn cu invelitoare tip tabla, iar izolatia termica este lipsa. Ferestrele si usile exterioare constau in tamplarie pvc cu geam termopan. La parter avem pardoseli din gresie ceramica, zugraveli lavabile, spatii igenico sanitare placate integral cu faianta, iar la etaj nu sunt realizate finisaje. Instalatia electrica este realizata partial. Instalatiile termice sunt asigurate de radiatoare la parter si centrala pe lemn. Apa si canalizarea sunt asigurate de put forat si fosa, iar curentul electric este furnizat prin intermediul panourilor solare. Fatada este netencuita, fara termosistem, doar caramida aparenta. constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp, a fost edificata in anul 2012 si are structura de rezistenta formata din zidarie portanta, din bca sau caramida, iar planseul peste parter este planseu usor din lemn sau placaj. Peretii exteriori sunt tencuiti si finisati. Acoperisul este tip sarpanta simpla, cu panta unica, iar invelitoarea este din tabla. Constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp, a fost edificata in anul 2012 si are structura de rezistenta formata din zidarie portanta, din bca sau caramida, iar planseul peste parter este planseu usor din lemn sau placaj. Peretii exteriori sunt tencuiti si finisati. Acoperisul este tip sarpanta simpla, cu panta unica, iar invelitoarea este din tabla.Cele 8 constructii tip adapost caini (C4-C11) sunt edificate in anul 2012 cu destinatia spatiului compartimentat pentru cazarea individuala a cainilor. Structura este din stalpi si grinzi metalice, inchideri perimetrale joase din zidarie din bca tencuita si vopsita, iar compartimentarea interioara consta in pereti laterali din zidarie, separati cu garduri metalice. Acoperisul este in doua ape, inclinat, sustinut de structura metalica, iar invelitoarea este din tabla cutanata zincata. Pardoseala este formata din beton elicopterizat, usor inclinat pentru drenaj, peretii exteriori sunt tencuiti si vopsiti, iar instalatia electrica este prezenta minim, doar prin corpuri de iluminat.

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

## 7. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

| | |
|---|---|
| Definirea pietei si subpietei | **Piata Imobiliara** |
| Oferte de imobile/ mobile similare | **Piata imobiliara este pe un trend ascendent incepand cu anul 2016 oferta mentinundu-se constant** |
| Cererea de imobile/ mobile similare | **In crestere pentru imobiliare** |
| Echilibrul pietei ( raport cerere/oferta) | **Dezechilibru relativ este o piata a cumparatorului** |

Piața terenurilor din România s-a menținut stabilă în 2024, cu un volum al tranzacțiilor apropiat de valoarea de 450 de milioane de euro, înregistrată în 2023, în ciuda unui climat economic și politic marcat de incertitudine. Bucureștiul și zona metropolitană au rămas centrul principal al tranzacțiilor, generând 80% din total, iar proiectele rezidențiale au reprezentat 70% dintre acestea. Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, subliniază consultanții Colliers, în timp ce proprietățile care necesită astfel de demersuri au înregistrat scăderi în anumite cazuri chiar și de 30- 40%. Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă, iar interesul pentru terenuri în zone strategice a continuat să crească. Pentru 2025, evoluția pieței va depinde de stabilitatea guvernamentală post-alegeri, iar finalizarea unor tranzacții amânate ar putea impulsiona activitatea investițională. Piața terenurilor a atras în 2024 investitori dintr-o gamă variată de sectoare, cu precădere rezidențial, retail, ospitalitate, medical, energie și agri-business. Comparativ cu anii anteriori, se observă o creștere a ponderii Capitalei în totalul tranzacțiilor. Interesul investitorilor s-a concentrat pe platforme strategice de teren în zone precum Militari-Preciziei, Cotroceni-Progresului sau Băneasa-Sisești, devenite puncte cheie pentru dezvoltare. De asemenea, zonele metropolitane din Nordul Bucurestiului - Pipera, Corbeanca, Buftea și Snagov - au înregistrat o activitate semnificativă, în special pentru terenurile cu autorizații de construcție, care permit implementarea rapidă a proiectelor.

Tranzacțiile cu terenuri pentru proiecte de retail au reprezentat 20% din volumul total al pieței, incluzând închiderea unor înțelegeri de lungă durată, precizează consultanții Colliers, explicând că retailerii au adoptat o strategie de consolidare și expansiune, concentrându-se pe zonele rămase neacoperite. Piața birourilor a rămas dinamică, susținută de tranzacții importante, cum ar fi achiziția Romaero de către One United, alături de cateva achiziții strategice de terenuri pentru potențiale dezvoltări viitoare. Segmentul rezidențial a crescut semnificativ, ajungând să reprezinte aproximativ 70% din totalul achizitiilor de terenuri. Interesul a fost puternic pentru orașe precum Timișoara, Brașov, Constanța și zona extinsă a litoralului. Investitorii locali rămân dominanți pe piața terenurilor, în special în sectorul rezidențial, unde majoritatea dezvoltatorilor sunt susținuți de capital autohton. Un alt trend important este creșterea tranzacțiilor de consolidare, unde dezvoltatorii cumpără terenuri adiacente proiectelor existente pentru a facilita extinderi viitoare. Oferta de terenuri a continuat să crească în 2024, susținută de vânzători interesați să-și optimizeze portofoliile imobiliare. Chiar și anumiți investitori activi au renunțat la terenurile mai puțin strategice și s-au concentrat pe anumite segmente de piață. Zona metropolitană a Bucureștiului a devenit tot mai atractivă, în special în apropierea nodurilor autostrăzii A 0. Interesul nu se limitează doar la dezvoltări industriale, ci include și proiecte rezidențiale și mixte, semn că piața se adaptează rapid la noile oportunități.

Cea mai reprezentativă tranzacție a anului a fost achiziția platformei Roca Preciziei / HILS, care a implicat 12 hectare, evaluate la aproximativ 24 milioane de euro. Printre alte achiziții importante se numără fosta fabrică Muntenia, cumpărată de dezvoltatorul israelian Dimri, alături de mai multe tranzacții din portofoliul CPI. Vânzătorii au devenit mai flexibili în privința plăților, introducând opțiuni precum rate eșalonate pe termen lung sau plăți ocazionale, adaptate contextului. Această strategie arată o mai bună înțelegere a dinamicii pieței și a constrângerilor financiare ale investitorilor, într-un climat mai incert decât în anii trecuți. Prețurile terenurilor au evoluat diferit în funcție de tipul proprietății. Terenurile cu documentație urbanistică aprobată și autorizații de construcție și-au menținut sau chiar și-au crescut valoarea. În schimb, anumite terenuri fără autorizații sau din zone mai puțin atractive au suferit scăderi de preț de până la 30- 40% comparativ cu anii anteriori.

## Valori de piață (€/ mp) – Județe

### Extravilan

| Nr. crt. | Județ | Valoare de piață (€/ mp) |
|---|---|---|
| 1 | Brăila | 0,99 |
| 2 | Călărași | 0,89 |
| 3 | Constanța | 0,83 |
| 4 | Timiș | 1,03 |
| 5 | Tulcea | 0,80 |

### Cu destinație agricolă

| Nr. crt. | Județ | Valoare de piață (€/ mp) |
|---|---|---|
| 1 | Călărași | 0,87 |
| 2 | Constanța | 0,82 |
| 3 | Dolj | 0,71 |
| 4 | Ialomița | 0,90 |
| 5 | Olt | 0,76 |
| 6 | Timiș | 1,00 |

**Cifrele de mai sus sunt valori mediane rezultate din raportările în BIG, fără o analiza valorică suplimentară și segmentare/filtrare în funcție de caracteristicile proprietăților (factorii uzuali de ajustare valorică) și fără o aliniere a ipotezelor de lucru, aspecte care, punctual, în rapoartele de evaluare individuale, au condus, evident, la opinii diferențiate.**

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

În 2023, cele mai multe tranzacții de vânzare-cumpărare au fost apartamentele cu două și trei camere au fost cele mai căutate, procentele fiind similare cu cele de anii trecuți. Următorul loc este ocupat de terenul intravilan. Anul trecut, pe poziția a treia se aflau garsonierele, iar terenul intravilan era pe ultima poziție. Observăm că românii încă preferă apartamentele, dar și o ușoară ascensiune a terenurilor își face simțită prezența. Majoritatea proprietăților își găsesc un cumpărător în intervalul de timp 1-6 luni de la data punerii în vânzare. Acest lucru ne indică o dorință de cercetare a pieței a publicului din România, dorind să observe care ar putea fi eventualele fluctuații de preț. La polurile opuse, proprietățile extrem de bune sau care au prețuri corecte se vând în mai puțin de o lună, deși acest procent este de doar 4%. În schimb, proprietățile care nu au prețuri corecte pot fi vândute chiar și după 6 luni de la punerea în vânzare. În 2023, lucrurile stau puțin altfel față de anul precedent. Dacă în 2022, pe primul loc se aflau persoanele care erau primii cumpărători ai unei proprietăți în localitatea de reședință (35%), în 2023, în fruntea topului se află persoanele care au achiziționat o proprietate în altă localitate față de cea de reședință (29%). În ceea ce privește dimensiunea proprietăților, majoritatea (24%) au ales un spațiu mai mare, în detrimentul celor 5% care au achiziționat proprietăți mai mici. Majoritatea clienților care au interacționat cu agențiile imobiliare au avut ca scop achiziționarea unei proprietăți de locuit, urmate de persoanele care și-au dorit o proprietate ca investiție. Chiriile, în schimb, au doar 4 procente din numărul total de răspunsuri, în scădere cu 6% față de anul trecut. Aici putem observa o tendință de a renunța la agențiile specializate în ceea ce privește chiriile.

Majoritatea specialiștilor din imobiliare cred că prețurile caselor vor crește cu până la 10% în perioada următoare, spre deosebire de anul trecut când majoritatea prevedea o stagnare a prețurilor. În 2024, 47% dintre cumpărători se așteaptă să vadă creșteri ale prețurilor pe piața imobiliară. Dintre aceștia, cei mai mulți (49%) consideră că majorările se vor situa în intervalul 10%-20%, în timp ce 13% dintre ei cred că scumpirile ar putea să depășească 20%. Alți 30% dintre respondenți sunt de părere că prețurile ar urma să crească pe parcursul anului în curs cu până la 10%. Un avans care se încadrează în acest interval a fost înregistrat la nivel național, în decembrie 2023 comparativ cu decembrie 2022, în cazul apartamentelor listate la vânzare, după cum arată Indicele Imobiliare.ro. Conform aceluiași studiu, 23% dintre cumpărători consideră că pe parcursul anului acesta nu se vor înregistra fluctuații semnificative la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară, în timp ce alți 30% anticipează unele scăderi ale prețurilor.

Dintre aceștia din urmă, cei mai mulți respondenți (37%) consideră că ne putem aștepta să vedem ieftiniri cu 10%-20%, în timp ce aproape 30% sunt de părere că prețurile proprietăților ar putea să se reducă și cu mai bine de 20% în 2024. Majorări ale prețurilor sunt anticipate și de către principalii jucători activi în sectorul imobiliar, potrivit informațiilor obținute din piață de Imobiliare.ro. Principalele argumente sunt cererea care se menține la un nivel ridicat, oferta tot mai restrânsă de locuințe disponibile la vânzare și pachetele de finanțare mai atractive la care se anticipează că vor avea acces cumpărătorii în 2024. După doi ani dificili, dar cu performanțe care au întrecut chiar și cele mai optimiste așteptări, piața rezidențială dă semnale pozitive la începutul lui 2024. Cel mai important semnal vine din partea cumpărătorilor, jumătate dintre aceștia fiind preocupați de creșterea prețurilor. Ne așteptăm ca tocmai acest segment de cumpărători să fie foarte activ în lunile următoare pentru a fructifica oportunitățile din piață; avem, astfel, toate premisele pentru ca numărul tranzacțiilor să crească. Piața rezidențială a avut, în 2023, o evoluție favorabilă. Inflația și dobânzile ridicate au pus presiune pe prețuri, dar acestea au continuat să crească.

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Media înregistrată la nivel național pentru apartamentele listate la vânzare a atins în decembrie 2023 pragul de 1.500 euro/mp util, după un avans cu aproape 7% față de sfârșitul lui 2022, conform Indicelui Imobiliare.ro. Unele dintre cele mai semnificative majorări ale prețurilor apartamentelor s-au putut observa în acest interval de timp, în rândul marilor orașe, în Brașov și Iași, cu aproape 11%, respectiv cu circa 9%. De altfel, în 2023 orașul Brașov a ajuns să se poziționeze pe locul al doilea la nivel național în clasamentul celor mai scumpe centre regionale majore ale țării pentru cumpărători. O altă evoluție spectaculoasă observată pe parcursul anului trecut care merită menționată este și cea de pe piața rezidențială din Oradea. În acest caz, avansul se apropie de 14% în 12 luni. Chiar și în aceste condiții, Cluj-Napoca rămâne în continuare cel mai scump oraș din țară pentru cei care vor să cumpere un apartament.

Piața imobiliară comercială din România rămâne stabilă, chiar dacă trimestrul al treilea din 2023 a fost dificil, iar volumul total al tranzacțiilor de investiții a fost de 62,4 milioane de euro, o scădere notabilă față de perioadele anterioare, însă mai multe tendințe pozitive indică o potențială redresare, relevă datele unui studiu realizat de CBRE, citat de Agerpres. Piața imobiliară comercială din România a avut parte de un pas înapoi temporar în trimestrul III din acest an, dar companiile din imobiliare sunt optimiste în ceea ce privește potențialul acesteia, susține compania de consultanță imobiliară, care a lansat studiile sale tradiționale de analiză la final de trimestru asupra pieței imobiliare comerciale locale, detaliind situația sectoarelor de investiții, birouri, industrial & logistic și retail. Piata rezidentiala transmite semnale pozitive. Cresterea puterii de cumparare stimuleaza cererea, iar climatul stabil din sectorul de creditare ii incurajeaza pe multi sa faca pasul final spre achizitie. Locuintele din Romania sunt unele dintre cele mai ieftine din Europa, pana si cel mai scump oras al nostru mentinandu-se la o distanta considerabila in privinta preturilor fata de marile orase din regiune. Oferta ramane, insa, punctul nevralgic al pietei, dar majorarea numarului de autorizatii de construire emise pentru cladiri rezidentiale pe termen lung ar putea sa amelioreze aceasta problema. Indicatorii monitorizati arata ca se traverseaza o fereastra oportuna pentru achizitii. Chiar daca avem in aceasta perioada cresteri de pret, trebuie sa analizam in perspectiva si in raport cu evolutia puterii de cumparare si cu situatia din celelalte tari din Uniunea Europeana. Astfel, puterea de cumparare a romanilor pe piata imobiliara a crescut fata de perioada pre-pandemica, raportand venitului mediu la pretul mediu al apartamentelor. Daca in 2019 un roman avea nevoie in medie de venitul cumulat pe o perioada de aproape 8 ani ca sa cumpere un apartament, astazi este nevoie de mai putin de 7 ani. Locuintele sunt mai accesibile azi pentru romani, chiar daca preturile cresc.

Locuintele din Romania s-au scumpit 25%, iar media europeana se ridica la 50%. Daca privim lucrurile dintr-o perspectiva europeana si extindem orizontul de timp, observam ca preturile locuintelor nu au avansat in Romania in acelasi ritm in care au facut-o in alte state din regiune.

Din 2010 si pana in 2023, preturile locuintelor au crescut cu 48% la nivelul Uniunii Europene. Cel mai semnificativ avans a aparut in Estonia, cu 217%. Ungaria este un alt exemplu de tara in care preturile locuintelor s-au majorat considerabil in acest interval de timp, respectiv cu 185%. S-au scumpit cu peste 100% si locuintele din Lituania, Letonia, Cehia, Austria si Luxemburg. La nivel national s-au inregistrat, in schimb, unele dintre cele mai reduse cresteri ale preturilor din Europa. Avansul abia a depasit 25%. S-au scumpit mai putin doar locuintele din Spania si Finlanda. Vedem astfel ca in cazul Romaniei nu putem discuta despre cresteri accelerate ale preturilor in perioade scurte de timp, un fenomen care poate indica probleme la nivelul pietei. Mai mult, privind preturile locuintelor la nivelul marilor capitale europene, putem spune ca diferentele sunt considerabile fata de cele solicitate in Romania.

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Anul trecut apartamentele se vindeau, in medie, cu 6.000 euro/mp in Viena si cu 3.400 euro/mp in Praga sau Varsovia. Chiar si cel mai scump oras din Romania pentru cumparatori se afla, in continuare, la distanta semnificativa fata de aceste exemple europene. In Cluj-Napoca apartamentele disponibile pe piata, noi si vechi, se vand in medie cu 2.700 euro/mp. In Bucuresti pretul coboare la 1.700 euro/mp. Cererea creste in parametri normali. Cumparatorul este, de cele mai multe ori, consumatorul final. Cererea pentru achizitia de proprietati rezidentiale a crescut in Romania cu 3% in primul trimestru comparativ cu intervalul similar al anului trecut. La nivelul marilor orase vedem in unele cazuri avansuri semnificative. In Bucuresti, de exemplu, nivelul cererii a crescut cu 14%. Interesul pentru apartamentele si casele noi s-a majorat intr-un ritm mai alert fata de cel aferent pietei vechi. Avansul de 22% in cerere pentru locuinte finalizate dupa 2020 este cel mai mare inregistrat in randul principalelor centre regionale din tara. In Cluj-Napoca cresterea cererii a fost mai timida la inceputul anului, cu aproape 7%. Un avans similar a aparut in Timisoara. O revenire a apetitului de achizitie pe fondul conditiilor bune din piata a fost vizibila, astfel, inca de la inceputul anului. Multi nu au ezitat sa renunte la chirie sa sa faca o achizitie, segmentul inchirierilor inregistrand scaderi semnificative in cerere. De altfel, este cunoscuta preferinta romanilor de a detine proprietatile in care locuiesc. Daca aproape 70% din europeni locuiesc in gospodarii pe care le au in proprietate, in tara noastra procentul creste la 95%, Romania fiind in prezent pe primul loc in UE la acest capitol. Daca ne raportam la situatia din 2008, putem spune ca atunci cererea era una galopanta, iar pe piata rezidentiala specula era cuvantul de ordine. Multe dintre achizitii se faceau off plan, iar numarul efectiv al celor care faceau o achizitie din pozitia consumatorului final era destul de scazut.

Acum vedem o crestere a cererii, dar intr-un ritm moderat, evolutia sa fiind influentata de imbunatatirea conditiilor de pe piata de creditare si de evolutia salariilor. Cei mai multi cumparatori sunt si consumatori finali. Chiar dacă în luna mai din statisticile oficiale s-au remarcat unele scăderi în numărul tranzacţiilor imobiliare efectuate, tendinţa continuă să fie una de creştere la nivel de 2024. În primele cinci luni s-au vândut la nivel naţional circa 250.700 de case, terenuri şi apartamente, potrivit datelor Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară (ANCPI). Cele mai multe imobile s-au tranzacţionat în această perioadă în Bucureşti şi în judeţele Ilfov şi Braşov. Discutăm despre circa 44.400 de imobile, respectiv 18.700 şi 12.100 de imobile. Spre comparaţie, anul trecut s-au vândut în acelaşi interval de timp puţin peste 237.100 de case, terenuri şi apartamente, cele mai multe tot în Bucureşti, Ilfov şi Braşov. În Capitală au fost tranzacţionate atunci 39.100 de imobile, iar în celelalte judeţe circa 13.000. Vedem cât de mult a avansat piaţa rezidenţială din Bucureşti, dacă analizăm raportări trecute făcute de ANCPI. În 2009, de exemplu, în primele cinci luni din an s-au vândut în Capitală 14.000 de imobile.

Volumul creditelor noi în lei a fost de 14,8 miliarde de lei în primele patru luni, în contextul în care în perioada similară din 2023 abia a fost depăşit pragul de 7 miliarde de lei, conform datelor publicate de Banca Naţională a României. Din volumul total, circa 30% reprezintă credite noi, iar 70% refinanţări ale creditelor existente. Piaţa de creditare se menţine efervescentă pe fondul ofertelor de dobândă fixă tot mai atractive. Valoarea medie a unui credit ipotecar acordat prin Imobiliare.ro Finance, brokerul de credite din cadrul grupului Imobiliare.ro, a crescut la rândul său şi a ajuns în luna mai la 70.197 de euro. Important de menţionat este şi faptul că mulţi dintre cei care apelează la finanţare aleg să vină cu un aport propriu mai mare de 15%, deci valoarea medie a unei proprietăţi achiziţionate prin credit se apropie de 88.000 de euro. Băncile nu văd, în momentul de faţă, riscuri semnificative asociate cu evoluţia pieţei rezidenţiale. În plus, sunt mult mai selective atunci când oferă împrumuturi. După scăderi succesive înregistrate la acest capitol, numărul autorizaţiilor de construire emise la nivel naţional pentru clădiri rezidenţiale începe să urmeze un trend ascendent.

În primele patru luni s-au eliberat 11.000 de autorizaţii, în creştere cu 3% faţă de perioada similară a anului trecut. Inclusiv în zona Bucureşti-Ilfov vedem un avans în numărul autorizaţiilor emise comparativ cu situaţia înregistrată la începutul lui 2023, potrivit datelor INS. Numărul proprietăţilor rezidenţiale scoase la vânzare la nivel naţional este tot mai scăzut. În primul trimestru din 2024 au fost disponibile pentru cumpărători 148.200 de case şi apartamente, cu 7% mai puţine decât la începutul anului trecut. În Bucureşti oferta s-a redus cu 17%, la 47.800 de locuinţe. Aceasta este şi cea mai mare scădere înregistrată în rândul principalelor oraşe din ţară. Datele Imobiliare.ro indică şi o scădere cu 15% a numărului de case şi apartamente noi disponibile la vânzare comparativ cu perioada similară a anului trecut. Problemele întâlnire în relaţia dintre dezvoltatori şi administraţia locală persistă. Reduceri considerabile ale numărului de proprietăţi disponibile în piaţă continuă să se vadă şi acum atât în Capitală, cât şi în celelalte mari oraşe din ţară. O ofertă tot mai limitată poate să pună presiune pe preţuri. În timp, această problemă poate deveni tot mai acută şi afectează implicit accesibilitatea locuinţelor. Scăderea numărului de locuinţe finalizate este unul dintre principalii factori care influenţează oferta. Pe parcursul anului trecut au fost date în folosinţă aproape 71.500 de locuinţe la nivel naţional, cu circa 1.900 mai puţine decât în 2022. Noi scăderi au fost înregistrate şi la începutul anului în curs, potrivit datelor INS. În primul trimestru au fost date în folosinţă circa 11.300 de locuinţe, cu aproape 4.000 mai puţine decât în intervalul similar din 2023. Vestea bună este că numărul locuinţelor terminate în mediul urban este mare mare decât cel aferent mediului rural.

O menţinere pe termen lung a tendinţei de creştere care a apărut în numărul autorizaţiilor de construire emise pentru clădiri rezidenţiale poate avea beneficii majore pentru ameliorarea problemei date de oferta scăzută. Efectele unei infuzii de proprietăţi noi în piaţă nu vor fi însă vizibile imediat, ci pe parcursul anilor următori. Ca urmare a creșterilor înregistrate în fiecare lună a anului, cu excepția notabilă raportată în luna mai, piața imobiliară din România a înregistrat o creștere cu aproape 17% a numărului de tranzacții comparativ cu primele șapte luni ale anului trecut, la puțin peste 92.000 de tranzacții. București rămâne în continuare cea mai importantă piață imobiliară, cu o creștere chiar mai mare decât media națională (21,5%) ca urmare a celor peste 28.000 de tranzacții. La nivelul judetului Gorj s-a inregistrat o crestere de 28,40% a numarului de tranzactii.

## 8. EVALUARE

**REGLEMENTARI SI CADRUL LEGAL**

| Standardele Internationale de evaluare |
|---|
| **SEV 100 -Cadru General** |
| **SEV 101 - Termeni de referinta ai evaluarii (IVS 100)** |
| **SEV 102 - Implementare (IVS 102)** |
| **SEV 103 - Raportarea evaluarii (IVS 103)** |
| **SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare .** |
| **SEV 200 - Intreprinderi si participatii la intreprinderi** |
| **SEV 105 - Abordari si metode de evaluare** |
| **GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile** |

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

# 9. ANALIZA DATELOR

## 9.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare.

*CMBU este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care are ca rezultat cea mai mare valoare.*

*CMBU* este analizata uzual in una din urmatoarele situatii: CMBU a terenului liber.

CMBU a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii: sa fie permisiva legal, sa fie posibila fizic, sa fie fezabila financiar si sa fie maxim productiva. Tinand cont de aceste considerente, CMBU va fi determinata in situatia terenului construit. Analiza CMBU in acest caz va avea doua mari obiective : identificarea acelei utilizari a proprietatii care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit , si identificarea proprietatilor imobiliare comparabile.
Tinand cont de tipul constructiilor si a dotarilor aferente proprietatilor evaluate si de amplasarea acestora, CMBU posibila pentru proprietatile analizate este cea de **1. Utilizare a terenului conform destinatiei initiale conferite de proprietar - spatiu cu destinatie adapost pentru caini; 2. Utilizare alternativa - conversia este putin fezabil.**
Fiecare din aceste utilizari vor fi analizate prin prisma celor 4 principii care definesc notiunea de CMBU.
Astfel, Utilizarea ca si spatiu rezidential indeplineste cele patru principii, utilizate pentru scopul 1 descrise mai sus sunt in fapt cele ce se realizeaza in prezent, fiind cele mai accesibile In aceste conditii, la valoarea de vanzarea acestui imobil se va lua in considerare eficienta acestei activitati, precum si a investitiilor efectuate de catre locatar.

## 9.2 Evaluarea proprietatilor

**Procedura de evaluare ( etape parcurse, surse de informatii)**: Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita mai jos, conform Standardelor Internationale de Evaluare. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele metode: Metoda comparatiilor.Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de evaluator si prin reconciliere lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.
**Etape parcurse**: documentarea, pe baza informatiilor furnizate de beneficiarul lucrarii si debitoare, inspectia amplasamentelor si aprecierea starii tehnice a acestora; stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare, intreaga procedura de evaluare fiind conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

*Ricu Cristian Ionut*
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

**Evaluarea terenurilor s-a realizat prin aplicarea : metodei comparatiilor de piata, luandu-se in considerare urmatoarele:**

- La baza evaluarii a stat analiza CMBU, precizata mai sus;
- Evaluarea a avut la baza informatiile de piata pentru preturile de vanzare la proprietati similare;
- Evaluarea a luat in considerare caracteristile fiecarui teren ce tin de amplasare, posibilitati de acces, existenta sa nu a fronturilor stradale, etc.;

**Evaluarea constructiilor** s-a realizat prin determinarea valorii de reconstructie.

**Estimarea deprecierii cumulate**: Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregarii, analizandu-se separat fiecare cauza a deprecierii, cuantificandu-se si apoi totalizandu-se o suma globala.

**Stabilirea uzurii fizice**: Gradele de uzura s-au stabilit pe elementele componente respectiv: structura de rezistenta, finisaje, pardoseli, instalatii electrice si / sau sanitare, etc, luandu-se in considerare aspecte de ordin general, din care amintim: durata de viata consumata pentru structura de rezistenta, starea finisajelor, durata normata a acestora, data ultimelor refaceri, starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire, data executarii acestor lucrari, etc. Nivelul acestor uzuri s-au calculat pe baza Normativului P135-1999.Uzura fizica determinata pentru fiecare constructie in parte, este prezentata in Fisele bunurilor imobile - constructii, anexate la raportul de evaluare.

**Deprecierea din cauze externe**: Acest tip de depreciere a fost luat in considerare si se datoreaza in primul rand caracteristicilor pietei imobiliare , pentru care cererea de piata mai mare decat oferta ( pentru proprietati amplsate similar cu cele evaluate in prezentul raport), cu conditii de finantare scazute si a neutilizarii propritatilor pentru destinatiile pentru care au fost construite. Astfel, s-a tinut cont de pierderea de valoare datorata amplasarii cladirilor ( corectandu-se valoarea tehnica cu o depreciere, astfel incat valoarea ramasa sa fie la nivelul valorilor unitare de piata pentru tipurile de cladiri analizate) . Fata de aceste considerente, deprecierea pentru cauze externe se situeaza intre 5% - 15%.Deprecierea externa a fost calculata pentru fiecare constructie in parte, astfel cum rezulta din fisele bunurilor imobile anexate la raport.

Conceptul de depreciere in evaluare este total diferit de notiunea contabila de amortizare. Astfel, deprecierea in evaluare este o diferenta de valoare dintre un activ mai vechi existent si un activ mai nou ipotetic, luat ca standard de comparatie. Deprecierea in evaluare cuantifica o inferioritate a valorii, deducerea deprecierii din costul noului activ substitut ipotetic trebuind sa reprezinte o cuantificare, exprimata in termeni monetari, a tuturor dezavantajelor activului vechi existent (probabilitatea unei durate de viata mai mica, cheltuieli anuale mai mari pentru exploatare si intretinere etc). Cele trei tipuri sau cauze recunoscute, in mod traditional, ale deprecierii sunt uzura fizica, deprecierea functionala si deprecierea economica.
Uzura (deteriorarea) fizica reprezinta pierderea in valoare sau in utilitatea initiala a unui activ, cauzata de consumarea treptata sau de expirarea duratei sale de viata utila, cauzata de utilizare, deteriorare, expunere la diversi factori de mediu, constrangeri fizice si altele asemanatoare.

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Deprecierea funtionala reprezinta pierderea in valoare sau in utilitatea initiala a unui activ, cauzata de ineficiente si neadecvari ale activului, cand este comparat cu un activ mai eficient sau cu un inlocuitor mai putin costisitor si construit cu tehnologie moderna. Simptomele care indica prezenta deprecierii functionale sunt costurile de exploatare excedentare, supradimensionarea activului, inadecvarea, supracapacitatea, lipsa de utilitate sau alte conditii asemanatoare.

Pentru apropierea valorilor estimate pe baza costului de inlocuire net de valoarea de piata, in cadrul deprecierii totale s-a luat in considerare si o depreciere datorata conditiilor externe - conditii date de mediul economic general. O metoda de cuantificare a uzurii fizice este observatia. Prin aceasta metoda evaluatorul realizeaza o comparatie, in baza experientei sale, obtinuta din observarea activelor asemanatoare si din compararea acestora cu active noi. Procedura implica observarea actuala a elementelor observabile ale uzurii fizice si transformarea acelor observatii intr-un procentaj. De asemenea, implica discutii cu personalul de deservire al activului evaluat, pentru determinarea conditiei acelor aspecte care pot sa nu fie vizibile. Pe baza faptelor, evaluatorul va formula opinia sa asupra uzurii fizice, exprimata sub forma unui procentaj, pentru al deduce din costul de inlocuire de nou (CIB) si pentru a ajunge la costul de inlocuire net care reprezinta valoarea de piata.

In cazul abordarii prin cost, evaluatorul incepe de la costul de inlocuire curent al activului, care trebuie evaluat si apoi deduce pierderea de valoare cauzata de uzura fizica, deprecierea functionala si cea economica. Logica ce sta la baza abordarii prin cost este principiul substitutiei. Astfel, un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru un activ decat costul achizitionarii unui activ substitut, cu aceeasi utilitate. Principiul poate fi aplicat fie unui activ individual, fie unei instalatii complexe in intregime. In cea mai simpla forma a sa, abordarea prin cost reprezinta costul curent (ca si cum ar fi nou) minus deprecierea. Evaluatorul identifica activul care trebuie evaluat, estimeaza costul curent de inlocuire brut (de nou) si scade deprecierea totala, care face activul mai putin atragator fata de situatia in care ar fi fost nou. Ceea ce rezulta este costul de inlocuire net. Costul de inlocuire net (CIN) este considerat ca o metoda acceptabila pentru a se ajunge la valoarea de piata.
Costul de inlocuire net (CIN) a fost calculat cu relatia:

VRA=CIB-UF

CIB =costul de inlocuire net

VRA =valoarea ramasa actualizata

UF =uzura fizica CIN = VRA X (1-DF/100) X (1-DE/100)

DF =depreciere functionala

DE =depreciere economica (externa)

Conceptul de depreciere in evaluare este total diferit de notiunea contabila de amortizare. Astfel, deprecierea in evaluare este o diferenta de valoare dintre un activ mai vechi existent si un activ mai nou ipotetic, luat ca standard de comparatie. Deprecierea in evaluare cuantifica o inferioritate a valorii, deducerea deprecierii din costul noului activ substitut ipotetic trebuind sa reprezinte o cuantificare, exprimata in termeni monetari, a tuturor dezavantajelor activului vechi existent (probabilitatea unei durate de viata mai mica, cheltuieli anuale mai mari pentru exploatare si intretinere etc). Cele trei tipuri sau cauze recunoscute, in mod traditional, ale deprecierii sunt uzura fizica, deprecierea functionala si deprecierea economica.

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Pentru apropierea valorilor estimate pe baza costului de inlocuire net de valoarea de piata, in cadrul deprecierii totale s-a luat in considerare si o depreciere datorata conditiilor externe - conditii date de mediul economic general. O metoda de cuantificare a uzurii fizice este observatia. Prin aceasta metoda evaluatorul realizeaza o comparatie, in baza experientei sale, obtinuta din observarea activelor asemanatoare si din compararea acestora cu active noi. Procedura implica observarea actuala a elementelor observabile ale uzurii fizice si transformarea acelor observatii intr-un procentaj. De asemenea, implica discutii cu personalul de deservire al activului evaluat, pentru determinarea conditiei acelor aspecte care pot sa nu fie vizibile. Pe baza faptelor, evaluatorul va formula opinia sa asupra uzurii fizice, exprimata sub forma unui procentaj, pentru al deduce din costul de inlocuire de nou (CIB) si pentru a ajunge la costul de inlocuire net care reprezinta valoarea de piata.

**Metoada de evaluare prin comparatia vanzarilor** se bazeaza pe faptul ca proprietatea de evaluateste comparata cu cu preturile de vanzare(sau cu cotatiile, sau ofertele de vanzare) ale unor propietati similare, care au fost tranzactionate recent pe o piata libera. Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii, pe baza elementelor de comparatie. Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii de piata. Acesta metoda a fost folosita pentru evaluarea terenului.
Abordarea prin comparatia vanzarilor evaluatorul trebuie sa ia in considerare care sunt drepturile de propritate evaluat, pentru a se asigura ca sunt identice cu cele asociate cu proprietatile comparabile . In caz contrar, sunt necesare corectii adecvate asupra vanzarilor comparabile.

**Metoda de randament** utilizata pentru evaluarea intregii proprietati a condus la determinarea valorii de randament prin Metoda capitalizarii directe este o metoda folosita pentru transformarea venitului net anual asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului net anual asteptat cu o rata de capitalizare, fie prin inmultirea venitului net anual asteptat cu un factor multiplicator (care este inversul ratei de capitalizare).Chiriile au fost luate din piata de pe site -urile de specialitate cat si din contractele de inchiriere puse la dispozitie de beneficiarul raportului. Chiria de piata este cea la care o proprietate imobiliara ar fi oferita pe piata libera , dar in acest raport au fost folosita chiria contractuala cea specificata in contract fiind agreata atat de proprietar cat si de chirias .

Valoarea de inchiriere de piata a proprietatii analizate a fost determinata utilizand metoda costului majorata cu randament. Aceasta metoda porneste de la valoarea de piata estimata anterior pentru intreaga proprietate (teren intravilan si 11 constructii edificate), la care se aplica un randament anual specific tipului de proprietate si riscului aferent inchirierii. Randamentul anual ales este de 21,4% si reflecta caracterul specializat al proprietatii, destinat activitatilor canine, riscul mai ridicat de neocupare comparativ cu proprietatile generice, cat si randamentele uzuale observate pe piata locala, pentru proprietati comerciale similare. Conform IVS 105 si GEV 500, randamentul anual utilizat in metoda costului majorata cu randament trebuie sa reflecte remunerare capitalului investit (compensarea proprietarului pentru folosirea bunului), riscul de neocupare (probabilitatea ca bunul sa nu fie inchiriat tot anul), uzura fizica si morala (mai ales la proprietati specializate) si lichiditatea redusa (timpul si dificultatea de a gasi chiriasi comparabili).

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Valoarea de închiriere de piață a fost determinată în conformitate cu IVS 104 – Bases of Value, IVS 105 – Valuation Approaches and Methods și GEV 500 – Determinarea valorii de închiriere de piață din cadrul Standardelor de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR. Conform acestor standarde, valoarea de închiriere de piață reprezintă suma estimată pe care un chiriaș dispus și informat ar plăti-o, iar un proprietar dispus și informat ar accepta-o, pentru închirierea unei proprietăți, în condițiile unei tranzacții desfășurate în mod concurențial, la data evaluării și în condiții de piață normale. În cazul de față, proprietatea evaluată este compusă din teren intravilan de 2.500 mp, construcție cu regim de înălțime P+1, două anexe și opt țarcuri pentru câini, cu valoare de piață estimată la 1.402.571 lei. Având în vedere caracterul foarte specializat al proprietății, gradul de risc mai ridicat asociat exploatării, durata de viață economică efectivă mai scurtă a unor componente și potențialul de exploatare intensivă, s-a considerat justificată utilizarea unui randament anual de 21,40%. Acest nivel depășește intervalul uzual de 8–12% observat pe piață pentru proprietăți comerciale specializate, dar reflectă particularitățile amplasamentului și obiectivul de recuperare accelerată a capitalului investit.

| **ABORDARE PRIN COMPARATIE** | **Comparatie directa oferte** | | |
|---|---|---|---|
| | **LEI** | **EURO** | |
| **Teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, situat in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov - tabel nr. 1** | **125.000** | **25.000** | **Tabel nr. 1** |
| **ABORDARE PRIN COST** | **Cost de inlocuire net** | | |
| **Constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 - tabel nr. 2.1** | **677.943** | **133.717** | **Tabel nr. 2.1** |
| **ABORDARE PRIN COST** | **Cost de inlocuire net** | | |
| **Constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp - tabel nr. 2.2** | **41.953** | **8.275** | **Tabel nr. 2.2** |
| **ABORDARE PRIN COST** | **Cost de inlocuire net** | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp - tabel nr. 2.3** | **50.451** | **9.951** | **Tabel nr. 2.3** |
| **ABORDARE PRIN COST** | **Cost de inlocuire net** | | |
| **Constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp - tabel nr. 2.4** | **62.911** | **12.409** | **Tabel nr. 2.4** |
| **ABORDARE PRIN COST** | **Cost de inlocuire net** | | |
| **Constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp - tabel nr. 2.5** | **65.656** | **12.950** | **Tabel nr. 2.5** |
| **ABORDARE PRIN COST** | **Cost de inlocuire net** | | |
| **Constructie C6 tarc caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp - tabel nr. 2.6** | **64.098** | **12.643** | **Tabel nr. 2.6** |
| **ABORDARE PRIN COST** | **Cost de inlocuire net** | | |
| **Constructie C7 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp - tabel nr. 2.7** | **62.911** | **12.409** | **Tabel nr. 2.7** |
| **ABORDARE PRIN COST** | **Cost de inlocuire net** | | |
| **Constructie C8 tarc caini cu suprafata construita la sol de 85,9 mp - tabel nr. 2.8** | **63.727** | **12.570** | **Tabel nr. 2.8** |

*Ricu Cristian Ionut*
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

| ABORDARE PRIN COST | Cost de inlocuire net | | |
|---|---|---|---|
| **Constructie C9 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,9 mp - tabel nr. 2.9** | **62.986** | **12.423** | **Tabel nr. 2.9** |

| ABORDARE PRIN COST | Cost de inlocuire net | | |
|---|---|---|---|
| **Constructie C10 tarc caini cu suprafata construita la sol de 83,9 mp - tabel nr. 2.10** | **62.244** | **12.277** | **Tabel nr. 2.10** |

| ABORDARE PRIN COST | Cost de inlocuire net | | |
|---|---|---|---|
| **Constructie C11 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,5 mp - tabel nr. 2.11** | **62.689** | **12.365** | **Tabel nr. 2.11** |

## 10. DEFINITII, IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE

**VALOAREA DE PIATA**

*Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

**IPOTEZE**

Atat selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actula al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai probabila si apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia valoarea de piata (tranzactie pentru o terta persoana) cuprinde si investitiile efectuate de locatar.

Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor in evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.

La elaborarea lucrarii au fost luate in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii , utilizand numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una ( exista posibilitatea existentei si altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte.

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Imobilul a fost vizionat de catre evaluator, iar beneficiarul a pus la dispozitie documentatie cadastrala care sa permita o identificare mai preciza a bunului ea fiind facuta si faptic pe teren.

Din acest motiv evaluatorul NU a prezentat in raport elemente descriptive, schite, etc, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunii acestuia.

Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare, ce se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si care au fost prezentate fara a se efectua verificari sau investigatii suplimentare. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate este valabil dar nu poate preciza daca imobilul evaluat este sau nu grevat de sarcini. Reprezentantul societatii isi asuma responsabilitatea pentru veridicitatea listei de inventar pusa la dispozitia evaluatorului.

Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind constructiiile si/sau factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului.

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si terte persoane.

Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice din zona, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii.
Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

**IPOTEZE SPECIALE**

Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valori separate, alocate dotarilor, nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in cauza, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

Prezentul raport sau parti ale sale ( in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului ) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate in raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

## 12. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport.Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

***Ricu Cristian Ionut***
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

## 13. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte.

2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.

5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.

6. Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

## 14. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

### Reconcilierea valorilor s-a facut in baza celor trei criterii de reconciliere: Adecvarea; Precizia; Cantitatea si Calitatea informatiilor

**Adecvarea** unei abordari si in cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare/cuantificare a valorii este in mod direct corelata cu tipul proprietatii si cu valabilitatea acesteia pe piata. **Precizie** , unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor folosite , in procedurile si tehnicile de analiza a acestora , precum si in abordarile valorii. Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete pot sugera precizia relativa a unei anumite abordari . **Cantitatea Informatiilor** furnizate de o anumita comparabila sau anumita abordare trebuie studiate in raport cu adecvarea si si precizia

Opinia finala asupra valorii nu reprezinta pur si simplu media diferitelor valori obtinute. Nu este utilizata o formula mecanica pentru a selecta o anumita valoare dintre altele. Mai degraba, reconcilierea finala se bazeaza pe aplicarea adecvata a tehnicilor de evaluare, pe rationamentul professional si pe experienta evaluatorului. Rationamentul profesional, experienta si aplicarea adecvata a tehnicilor de evaluare au o importanta esentiala in cadrul reconcilierii finale.

*Ricu Cristian Ionut*
Membru Titular ANEVAR nr. 18214

**Valoarea de inchiriere de piata** a proprietatii (teren intravilan si 11 constructii edificate), determinata prin metoda costului majorata cu randament, este estimata la 300.150 lei/an (aproximativ 25.013 lei/luna), pe baza unui randament annual de 21,4% aplicat valorii de piata. Aceasta estimare este neta de cheltuieli suplimentare si presupune ocuparea continua a proprietatii pe tot parcursul anului.

**In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia evaluatorului este ca VALOAREA PROPRIETATII IMOBILIARE - "Teren si constructii" din coproprietatea , DESCRISE ESTE: 1.402.571 LEI, ECHIVALENT 276.986 EURO.**

| | |
|---|---|
| **VALOAREA DE PIATA ESTIMATA - Abordarea prin comparatia vanzarilor, Abordarea prin cost** | **Bunuri imobile, teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 mp, constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp, constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp, constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp, constructie C6 adapost caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp constructie C7 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,8 mp, constructie C8 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 85,9 mp, constructie C9 adapost caini cu o suprafata construita la sol de 84,9 mp, constructie C10 adapost caini cu o suprafata construita de 83,9 mp, constructie C11 adapost caini cu o suprafata construita de 84,5 mp, situate in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov.** |

***Valoarea contine TVA***

| | LEI | EURO |
|---|---|---|
| **Teren intravilan in suprafata de 2.500 mp, situat in Loc. Varteju, str. Eclipsei nr. 7, jud. Ilfov - tabel nr. 1** | **125.000** | **25.000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Constructie C1 cu regim de inaltime P+1 cu suprafata construita la sol de 273,5 mp si suprafata construita desfasurata de 546,8 - tabel nr. 2.1** | **677.943** | **133.717** |
| **Constructie C2 anexa cu suprafata construita la sol de 39 mp - tabel nr. 2.2** | **41.953** | **8.275** |
| **Constructie C3 anexa cu suprafata construita la sol de 46,9 mp - tabel nr. 2.3** | **50.451** | **9.951** |
| **Constructie C4 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp - tabel nr. 2.4** | **62.911** | **12.409** |
| **Constructie C5 tarc caini cu suprafata construita la sol de 88,5 mp - tabel nr. 2.5** | **65.656** | **12.950** |
| **Constructie C6 tarc caini cu suprafata construita la sol de 86,4 mp - tabel nr. 2.6** | **64.098** | **12.643** |
| **Constructie C7 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,8 mp - tabel nr. 2.7** | **62.911** | **12.409** |
| **Constructie C8 tarc caini cu suprafata construita la sol de 85,9 mp - tabel nr. 2.8** | **63.727** | **12.570** |
| **Constructie C9 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,9 mp - tabel nr. 2.9** | **62.986** | **12.423** |
| **Constructie C10 tarc caini cu suprafata construita la sol de 83,9 mp - tabel nr. 2.10** | **62.244** | **12.277** |

| *Ricu Cristian Ionut*<br>Membru Titular ANEVAR nr. 18214 | | |
|---|---|---|
| **Constructie C11 tarc caini cu suprafata construita la sol de 84,5 mp - tabel nr. 2.11** | **62.689** | **12.365** |

| | | |
|---|---|---|
| **TOTAL Bunuri - Bunuri imobile din coproprietatea Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad Alexandru** | **1.402.571** | **276.986** |

**Semnături:**

**EVALUATOR**

**Ricu Cristian Ionut**



**ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VANZARILOR (TEREN)**
**Teren intravilan in suprafata de 2.500 mp , situat in Str. Eclipsei nr. 7, loc. Varteju, Magurele, Jud. Ilfov**

**1 EURO= 5,07 lei**

| Nr crt | ELEMENTE DE COMPARAȚIE | SUBIECT | TERENURI COMPARABILE OFERTATE | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | COMPARABILA 1 | COMPARABILA 2 | COMPARABILA 3 |
| 0 | 1 | | 3 | 4 | 5 |
| | **Suprafața (mp)** | **2500** | **2500** | **5000** | **6823** |
| | **Preț de ofertă/vânzare (EUR/mp)** | | **10** | **14** | **35** |
| | **Tipul** | | oferta | oferta | oferta |
| | **Corecție %** | | 10% | -10% | -10% |
| | Corecție (EUR mp) | | 1 | -1 | -4 |
| | **PRET CORECTAT (EUR/mp)** | | **11** | **13** | **32** |
| 1 | **Dreptul de proprietate transmis** | integral | integral | integral | integral |
| | **Corecție %** | | **0%** | **0%** | **0%** |
| | Corecție (EUR mp) | | 0 | 0 | 0 |
| | **PRET CORECTAT (EUR/mp)** | | **11** | **13** | **32** |
| 2 | **Condiții de finanțare** | numerar | numerar | numerar | numerar |
| | **Corecție %** | | | | |
| | Corecție (EUR mp) | | | 1 | 0 |
| | **PRET CORECTAT (EUR/mp)** | | **11** | **13** | **32** |
| 3 | **Condiții de vânzare** | independent | independent | independent | independent |
| | **Corecție %** | | **0%** | **0%** | **0%** |
| | Corecție (EUR mp) | | 0 | 0 | 0 |
| | **PRET CORECTAT (EUR/mp)** | | **11** | **13** | **32** |
| 4 | **Condiții de piață (data)** | aug -25 | aug -25 | aug -25 | aug -25 |
| | **Corectie %** | | **0%** | **0%** | **0%** |
| | Corectie (EUR mp) | | 0 | 0 | 0 |
| | **PRET CORECTAT (EUR)- (baza)** | | **11** | **13** | **32** |
| 5. | Localizare | Magurele - la granita cu Buda | Cornetu - similar | Magurele - superior | Buda - superior |
| | **Corecție %** | | **0%** | **-10%** | **-20%** |
| | Corecție (EUR mp) | | 0 | -1 | -6 |
| | **PRET CORECTAT (EUR/mp)** | | **11** | **11** | **25** |
| | **Caracteristici fizice** | | | | |
| 6. | **Suprafața** | **2.500** | **2500** | **5.000** | **6.823** |
| | **Corectie %** | | **0%** | **5%** | **7%** |
| | Corecție (EUR mp) | | | 1 | 2 |
| | **PRET CORECTAT (EURO/mp)** | | **11** | **12** | **27** |
| 7. | **Utilități disponibile** | **Lipsa** | **in proximitate** | **in proximitate** | **Complete** |
| | **Corectie %** | | **-10%** | **-10%** | **-15%** |
| | Corecție (EUR mp) | | -1 | -1 | -4 |
| | **PRET CORECTAT (EUR/mp)** | | **10** | **11** | **23** |
| 8 | **Topografie/Forma in plan** | **Drept/Regulata** | **Drept/Regulata** | **Drept/Regulata** | **Drept/Regulata** |
| | **Corecție %** | | 0% | 0% | 0% |
| | Corecție (EURO mp) | | 0 | 0 | 0 |
| | **PRET CORECTAT (EUR/mp)** | | **10** | **11** | **23** |
| 10 | **Cea mai buna utilizare** | **Rezidentiala** | **Rezidentiala** | **Rezidentiala** | **Rezidentiala** |
| | **Corecție %** | | 0% | 0% | 0% |
| | Corecție (EURO mp) | | 0 | 0 | 0 |
| | **PRET CORECTAT (EUR/mp)** | | **10** | **11** | **23** |
| | **Corecție totală netă (EUR)** | | 0 | -3 | -12 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Corecție totală netă %** | | [illegible]% | -23% | -35% |
| **Corecție totală brută absolută (EUR)** | | 2 | 4 | 16 |
| **Corecție totală brută absolută %** | | 21% | 22% | 45% |
| **Număr corecții** | | 1 | 3 | 3 |
| **VALOAREA PROPUSĂ euro** | **10** | Eur | | |
| **VALOAREA PROPUSĂ lei** | 50 | lei | | |
| **Valoare de piață totală teren (rotunjit)** | **25.000 €** | **125.000 lei** | | |

**Explicație corecții:**

**Prețul de ofertă/vânzare**: pentru comparabilele A,B,C, fau fost ajustate in functie de negocierile cu proprietarii si comisionele agentiilor imobiliare fiind oferte, s-a considerat , marja de negociere fiind de 10%.

**Localizare**: Comparabila 1 este amplasata in localitatea Cornetu, intr-o zona cu caracteristici urbanisitice si de accesibilitate similare celor ale terenului subiect. Avand in vedere aceste asemanari, nu s-a impus aplicarea vreunei corectii pentru aceasta comparabila. Comparabila 2 este situata in Magurele, insa intr-o
1 zona superioara din punct de vedere al accesului, infrastructurii si atractivitatii generale. Pentru a reflecta aceasta pozitionare mai avantajoasa, s-a aplicat o corectie negativa de -10%. Comparabila 3 este amplasata in localitatea Buda, insa intr-o zona considerabil mai superioara din punct de vedere al cererii si al infrastructurii existente. Prin urmare, s-a aplicat o corectie negativa de -20%.

2 **Suprafața** : Comparabila 1 are o suprafata identica de 2.500 mp, astfel ca nu a fost necesara aplicarea unei corectii pentru aceasta caracteristica. Comparabila 2 are o suprafata de 5.000 mp, semnificativ mai mare decat cea a terenului subiect. In general, pretul unitar tinde sa scada odata cu cresterea suprafetei, datorita economiei de scara si cererii mai reduse pentru loturi foarte mari. Astfel, pentru a aduce aceasta comparabila la caracteristicile terenului subiect, s-a aplicat o corectie pozitiva de 5%. Comparabila 3 are o suprafata de 6.823 mp, cu mult peste cea terenului subiect. In linie cu principiul anterior, s-a aplicat o corectie de 7%, pentru a reflecta diferenta de suprafata si influenta acesteia asupra pretului unitar de piata.

**Utilitati**: Comparabila 1 dispune de utilitati in proximitate, ceea ce implica un cost redus pentru racordare si un avantaj semnificativ fata de terenul subiect. Pentru a reflecta acest beneficiu, s-a aplicat o corectie negativa de -10%. Comparabila 2 se afla intr-o situatie similara, avand utilitati publice in apropiere, motiv
3 pentru care s-a aplicat o corectie negativa de -10%. Comparabila 3 beneficiaza de utilitati complete, ceea ce confera un avantaj major in procesul de dezvoltare a terenului. In consecinta, s-a aplicat o corectie negativa de -15% pentru a aduce comparabila la nivelul terenului subiect in ceea ce priveste disponibilitatea utilitatilor.

Comparabila 1 (A), care a necesitat cele mai mici corecții (procentuale brute absolute), indică valoarea terenului exprimată prin această metodă.

**Coproprietari:** **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
**Data evaluarii:** 06.08.2025
**Curs Euro-Ron:** 5,0700 lei
**Constructie cu regim de inaltime P+1 - C1**

**Suprafata construita la sol** **273,50**
**Suprafata construita** -
**Suprafata desfasurata** **546,80**

**TVA =** **19,00%**

| Element constructie | Name / Symbol | Suprafata (mp) | Cost catalog (RON/mp) | Total cost (RON) | Stadiu executie lucrari | Index 2 | Total cost cu index (RON) cu TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | | | | | 1,000 | 1,000 | |
| | | | | | | | |
| 1 | **Fundatii continue** | 273,50 | 546,0 | 149.331,0 | 1,000 | 1,000 | **149.331,0** |
| | Total | | | | | | 149 331,0 |
| 2 | **Structura cladire parter cu scara (caramida)** | 273,50 | 1.959,2 | 535.841,2 | 1,000 | 1,000 | **535.841,2** |
| | Total | | | | | | 535 841,2 |
| | | | | | | | |
| 3 | **Structura cladire Etaj fara scara (caramida)** | 273,50 | 1 774,7 | 485 380,5 | 1,000 | 1,000 | **485.380,5** |
| | Total | | | | | | 485.380,5 |
| | | | | | | | |
| 4 | **Invelitoare tabla zincata** | 273,50 | 559,3 | 152 968,6 | 1,000 | 1,000 | **152.968,6** |
| | Total | | | | | | 152 968,6 |
| 5 | **Finisaje** | 273,50 | 2.566,4 | 701.910,4 | 1,000 | 1,000 | **701.910,4** |
| | Total | | | | | | 701 910,4 |
| | | | | | | | |
| **Instalatii** | | | | | | | |
| 1 | **Instalatii electrice** | 546,80 | 322,2 | 176.179,0 | 1,000 | 1,000 | **176.179,0** |
| 2 | **Instalatii sanitare** | 273,50 | 7.365,5 | 14.731,0 | 1,000 | 1,000 | **14.731,0** |
| 3 | **Instalatii de incalzire** | 273,50 | 242,4 | 66 296,4 | 1,000 | 1,000 | **66.296,40** |

Tabel nr 2.1

| | | |
|---|---|---|
| Total | | 257.206,4 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)** | | 2.282.637,96 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)** | | 4.174,54 |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)** | | 1.918.183,16 |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON/MP)** | | 3.508,02 |
| | Depreciere fizica (%) | 40.00% |
| | Depreciere functionala (%) | 45.00% |
| | Depreciere externa (%) | 10.00% |
| **Valoare CU TVA (RON)** | | 677.943,47 |
| **Valoare CU TVA (RON/MP)** | | 1.239,84 |
| **Valoare FARA TVA (RON)** | | 569.700,00 |
| **Valoare FARA TVA (RON/MP)** | | 1.041,88 |

**Coproprietari:** **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
**Data evaluarii:** 06.08.2025
**Curs Euro-Ron:** 5,0700 lei
**Constructie anexa cu regim de inaltime P - C2**

| | |
|---|---|
| **Suprafata construita la sol** | 39,00 |
| **Suprafata construita** | |
| **Suprafata desfasurata** | 39,00 |

**TVA =** **19,00%**

| Element constructie | Name / Symbol | Suprafata (mp) | Cost catalog (RON/mp) | Total cost (RON) | Stadiu executie lucrari | Index 2 | Total cost cu index (RON) cu TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | | | | | 1,000 | 1,000 | |
| | | | | | | | |
| 1 | **Fundatii continue** | 39,00 | 546,0 | 21.294,0 | 1,000 | 1,000 | **21.294,0** |
| | Total | | | | | | 21 294,0 |
| 2 | **Zidarie** | 39,00 | 1.228,6 | 47.915,4 | 1,000 | 1,000 | **47.915,4** |
| | Total | | | | | | 47 915,4 |
| | | | | | | | |
| 3 | **Invelitoare tabla zincata** | 39,00 | 559,3 | 21.812,7 | 1,000 | 1,000 | **21.812,7** |
| | Total | | | | | | 21 812,7 |
| **Instalatii** | | | | | | | |
| 1 | **Instalatii electrice** | 39,00 | 322,2 | 12.565,8 | 1,000 | 1,000 | **12.565,8** |
| | Total | | | | | | 12.565,8 |

| | |
|---|---|
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)** | 103.587,90 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)** | 2.656,10 |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)** | 87.048,66 |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON/MP)** | 2.232,02 |

| | |
|---|---|
| Depreciere fizica (%) | 40,00% |
| Depreciere functionala (%) | 25,00% |
| Depreciere externa (%) | 10,00% |

Tabel nr. 2.2

| | |
|---|---|
| Valoare CU TVA (RON) | 41 953.10 |
| Valoare CU TVA (RON/MP) | 1 075.72 |
| Valoare FARA TVA (RON) | 35 300 00 |
| Valoare FARA TVA (RON/MP) | 905.13 |

**Coproprietari:** **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
**Data evaluarii:** 06.08.2025
**Curs Euro-Ron:** 5,0700 lei **Suprafata construita la sol** **46,90**
**Constructie anexa cu regim de inaltime P - C3** **Suprafata construita**
**Suprafata desfasurata** **46,90**

**TVA =** **19,00%**

| Element constructie | Name / Symbol | Suprafata (mp) | Cost catalog (RON/mp) | Total cost (RON) | Stadiu executie lucrari | Index 2 | Total cost cu index (RON) cu TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | | | | | 1,000 | 1,000 | |
| | | | | | | | |
| 1 | **Fundatii continue** | 46,90 | **546,0** | 25.607,4 | 1,000 | 1,000 | **25.607,4** |
| | Total | | | | | | 25 607,4 |
| 2 | **Zidarie** | 46,90 | 1.228,6 | 57.621,3 | 1,000 | 1,000 | **57.621,3** |
| | Total | | | | | | 57.621,3 |
| 3 | **Invelitoare tabla zincata** | 46,90 | 559,3 | 26.231,2 | 1,000 | 1,000 | **26.231,2** |
| | Total | | | | | | 26 231,2 |
| **Instalatii** | | | | | | | |
| 1 | **Instalatii electrice** | 46,90 | 322,2 | 15.111,2 | 1,000 | 1,000 | **15.111,2** |
| | Total | | | | | | 15.111,2 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)** | | | | | | | **124.571,09** |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)** | | | | | | | **2.656,10** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)** | | | | | | | **104.681,59** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON/MP)** | | | | | | | **2.232,02** |

| | |
|---|---|
| Depreciere fizica (%) | 40,00% |
| Depreciere functionala (%) | 25,00% |
| Depreciere externa (%) | 10,00% |

Tabel nr. 2.3

| | |
|---|---|
| Valoare CU TVA (RON) | 50 451,29 |
| Valoare CU TVA (RON/MP) | 1.075,72 |
| Valoare FARA TVA (RON) | 42.400,00 |
| Valoare FARA TVA (RON/MP) | 904,05 |

**Coproprietari:** **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
**Data evaluarii:** 06.08.2025
**Curs Euro-Ron:** 5,0700 lei **Suprafata construita la sol** 84,80
**Constructie anexa cu regim de inaltime P - C4** **Suprafata construita**
**Suprafata desfasurata** 84,80

**TVA =** **19,00%**

| Element constructie | Name / Symbol | Suprafata (mp) | Cost catalog (RON/mp) | Total cost (RON) | Stadiu executie lucrari | Index 2 | Total cost cu index (RON) cu TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | | | | | 1,000 | 1,000 | |
| | | | | | | | |
| 1 | **Structura** | 84,80 | 863,3 | 73.207,8 | 1,000 | 1,000 | **73.207,8** |
| | Total | | | | | | 73 207,8 |
| 2 | **Finisaj** | 84,80 | 435,0 | 36.888,0 | 1,000 | 1,000 | **36.888,0** |
| | Total | | | | | | 36 888,0 |
| 3 | **Invelitoare cu tigla** | 84,80 | 460,7 | 39 067,4 | 1,000 | 1,000 | **39.067,4** |
| | Total | | | | | | 39 067,4 |
| Instalatii | | | | | | | |
| 1 | **Instalatii electrice** | 84,80 | 41,4 | 3 510,7 | 1,000 | 1,000 | **3.510,7** |
| 2 | **Instalatii sanitare** | 84,80 | 31,4 | 2 662,7 | 1,000 | 1,000 | **2.662,7** |
| | Total | | | | | | 6 173,4 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)** | | | | | | | 155.336,64 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)** | | | | | | | 1.831,80 |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)** | | | | | | | 130.534,99 |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON/MP)** | | | | | | | 1.539,33 |

| | |
|---|---|
| Depreciere fizica (%) | 40,00% |
| Depreciere functionala (%) | 25,00% |
| Depreciere externa (%) | 10,00% |

Tabel nr. 2.4

| | |
|---|---|
| Valoare CU TVA (RON) | 62 911.34 |
| Valoare CU TVA (RON/MP) | 741,88 |
| Valoare FARA TVA (RON) | 52 900.00 |
| Valoare FARA TVA (RON/MP) | 623,82 |

Tabel nr 2.5

**Coproprietari:** **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
**Data evaluarii:** 06.08.2025
**Curs Euro-Ron:** 5,0700 lei **Suprafata construita la sol** **88,50**
**Constructie anexa cu regim de inaltime P - C5** **Suprafata construita**
**Suprafata desfasurata** **88,50**

**TVA =** **19,00%**

| Element constructie | Name / Symbol | Suprafata (mp) | Cost catalog (RON/mp) | Total cost (RON) | Stadiu executie lucrari | Index 2 | Total cost cu index (RON) cu TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | | | | | 1,000 | 1,000 | |
| 1 | **Structura** | 88,50 | 863,3 | 76.402,1 | 1,000 | 1,000 | **76.402,1** |
| | Total | | | | | | 76.402,1 |
| 2 | **Finisaj** | 88,50 | 435,0 | 38.497,5 | 1,000 | 1,000 | **38.497,5** |
| | Total | | | | | | 38.497,5 |
| 3 | **Invelitoare cu tigla** | 88,50 | 460,7 | 40.772,0 | 1,000 | 1,000 | **40.772,0** |
| | Total | | | | | | 40.772,0 |
| **Instalatii** | | | | | | | |
| 1 | **Instalatii electrice** | 88,50 | 41,4 | 3.663,9 | 1,000 | 1,000 | **3.663,9** |
| 2 | **Instalatii sanitare** | 88,50 | 31,4 | 2 778,9 | 1,000 | 1,000 | **2.778,9** |
| | Total | | | | | | 6 442,8 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)** | | | | | | | **162.114,30** |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)** | | | | | | | **1.831,80** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)** | | | | | | | **136.230,50** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON/MP)** | | | | | | | **1.539,33** |

| | |
|---|---|
| Depreciere fizica (%) | 40,00% |
| Depreciere functionala (%) | 25,00% |
| Depreciere externa (%) | 10,00% |

Elaborat Evaluator Ricu Cristian Ionut

Tabel nr. 2.5

| | |
|---|---|
| Valoare CU TVA (RON) | 65.656,29 |
| Valoare CU TVA (RON/MP) | 741,88 |
| Valoare FARA TVA (RON) | 55.200,00 |
| Valoare FARA TVA (RON/MP) | 623,73 |

**Coproprietari:** **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
**Data evaluarii:** 06.08.2025
**Curs Euro-Ron:** 5,0700 lei
**Constructie anexa cu regim de inaltime P - C6**

| | |
|---|---|
| **Suprafata construita la sol** | 86,40 |
| **Suprafata construita** | |
| **Suprafata desfasurata** | 86,40 |

**TVA =** **19,00%**

| Element constructie | Name / Symbol | Suprafata (mp) | Cost catalog (RON/mp) | Total cost (RON) | Stadiu executie lucrari | Index 2 | Total cost cu index (RON) cu TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | | | | | 1,000 | 1,000 | |
| 1 | **Structura** | 86,40 | 863,3 | 74.589,1 | 1,000 | 1,000 | **74.589,1** |
| | Total | | | | | | 74 589,1 |
| 2 | **Finisaj** | 86,40 | 435,0 | 37.584,0 | 1,000 | 1,000 | **37.584,0** |
| | Total | | | | | | 37.584,0 |
| 3 | **Invelitoare cu tigla** | 86,40 | 460,7 | 39.804,5 | 1,000 | 1,000 | **39.804,5** |
| | Total | | | | | | 39.804,5 |
| **Instalatii** | | | | | | | |
| 1 | **Instalatii electrice** | 86,40 | 41,4 | 3.577,0 | 1,000 | 1,000 | **3.577,0** |
| 2 | **Instalatii sanitare** | 86,40 | 31,4 | 2 713,0 | 1,000 | 1,000 | **2.713,0** |
| | Total | | | | | | 6 289,9 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)** | | | | | | | 158.267,52 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)** | | | | | | | 1.831,80 |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)** | | | | | | | 132.997,92 |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON/MP)** | | | | | | | 1.539,33 |

| | |
|---|---|
| Depreciere fizica (%) | 40,00% |
| Depreciere functionala (%) | 25,00% |
| Depreciere externa (%) | 10,00% |

Tabel nr. 2.6

| | |
|---|---|
| Valoare CU TVA (RON) | 64.098,35 |
| Valoare CU TVA (RON/MP) | 741,88 |
| Valoare FARA TVA (RON) | 53.900,00 |
| Valoare FARA TVA (RON/MP) | 623,84 |

**Coproprietari:** **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
**Data evaluarii:** 06.08.2025
**Curs Euro-Ron:** 5,0700 lei
**Constructie anexa cu regim de inaltime P - C7**

| | |
|---|---|
| **Suprafata construita la sol** | **84,80** |
| **Suprafata construita** | |
| **Suprafata desfasurata** | **84,80** |

**TVA =** **19,00%**

| Element constructie | Name / Symbol | Suprafata (mp) | Cost catalog (RON/mp) | Total cost (RON) | Stadiu executie lucrari | Index 2 | Total cost cu index (RON) cu TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | | | | | 1,000 | 1,000 | |
| | | | | | | | |
| 1 | **Structura** | 84,80 | 863,3 | 73.207,8 | 1,000 | 1,000 | **73.207,8** |
| | Total | | | | | | 73.207,8 |
| 2 | **Finisaj** | 84,80 | 435,0 | 36.888,0 | 1,000 | 1,000 | **36.888,0** |
| | Total | | | | | | 36.888,0 |
| 3 | **Invelitoare cu tigla** | 84,80 | 460,7 | 39.067,4 | 1,000 | 1,000 | **39.067,4** |
| | Total | | | | | | 39.067,4 |
| **Instalatii** | | | | | | | |
| 1 | **Instalatii electrice** | 84,80 | 41.4 | 3 510,7 | 1,000 | 1,000 | **3.510,7** |
| 2 | **Instalatii sanitare** | 84,80 | 31.4 | 2.662,7 | 1,000 | 1 000 | **2.662,7** |
| | Total | | | | | | 6 173,4 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)** | | | | | | | **155.336,64** |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)** | | | | | | | **1.831,80** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)** | | | | | | | **130.534,99** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON/MP)** | | | | | | | **1.539,33** |

| | |
|---|---|
| Depreciere fizica (%) | 40,00% |
| Depreciere functionala (%) | 25,00% |
| Depreciere externa (%) | 10,00% |

Tabel nr. 2.7

| | |
|---|---|
| Valoare CU TVA (RON) | 62 911,34 |
| Valoare CU TVA (RON/MP) | 741,88 |
| Valoare FARA TVA (RON) | 52.900,00 |
| Valoare FARA TVA (RON/MP) | 623,82 |

Tabel nr. 2.8

**Coproprietari:** **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
**Data evaluarii:** 06.08.2025
**Curs Euro-Ron:** 5,0700 lei **Suprafata construita la sol** 85,90
**Constructie anexa cu regim de inaltime P - C8** **Suprafata construita**
**Suprafata desfasurata** 85,90

**TVA =** **19,00%**

| Element constructie | Name / Symbol | Suprafata (mp) | Cost catalog (RON/mp) | Total cost (RON) | Stadiu executie lucrari | Index 2 | Total cost cu index (RON) cu TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | | | | | 1,000 | 1,000 | |
| | | | | | | | |
| 1 | **Structura** | 85,90 | 863,3 | 74.157,5 | 1,000 | 1,000 | **74.157,5** |
| | Total | | | | | | 74.157,5 |
| 2 | **Finisaj** | 85,90 | 435,0 | 37.366,5 | 1,000 | 1,000 | **37.366,5** |
| | Total | | | | | | 37 366,5 |
| 3 | **Invelitoare cu tigla** | 85,90 | 460,7 | 39 574,1 | 1,000 | 1,000 | **39.574,1** |
| | Total | | | | | | 39 574,1 |
| **Instalatii** | | | | | | | |
| 1 | **Instalatii electrice** | 85,90 | 41,4 | 3.556,3 | 1,000 | 1,000 | **3.556,3** |
| 2 | **Instalatii sanitare** | 85,90 | 31,4 | 2.697,3 | 1,000 | 1,000 | **2.697,3** |
| | Total | | | | | | 6.253,5 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)** | | | | | | | 157.351,62 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)** | | | | | | | **1.831,80** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)** | | | | | | | 132.228,25 |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON/MP)** | | | | | | | **1.539,33** |

| | |
|---|---|
| Depreciere fizica (%) | 40,00% |
| Depreciere functionala (%) | 25,00% |
| Depreciere externa (%) | 10,00% |

Tabel nr. 2.8

| | |
|---|---|
| Valoare CU TVA (RON) | 63.727,41 |
| Valoare CU TVA (RON/MP) | 741,88 |
| Valoare FARA TVA (RON) | 53.600,00 |
| Valoare FARA TVA (RON/MP) | 623,98 |

**Coproprietari:** **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
**Data evaluarii:** 06.08.2025
**Curs Euro-Ron:** 5,0700 lei
**Constructie anexa cu regim de inaltime P - C9**

| | |
|---|---|
| **Suprafata construita la sol** | 84,90 |
| **Suprafata construita** | |
| **Suprafata desfasurata** | 84,90 |

**TVA =** 19,00%

| Element constructie | Name / Symbol | Suprafata (mp) | Cost catalog (RON/mp) | Total cost (RON) | Stadiu executie lucrari | Index 2 | Total cost cu index (RON) cu TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | | | | | 1,000 | 1,000 | |
| | | | | | | | |
| 1 | **Structura** | 84,90 | 863,3 | 73 294,2 | 1,000 | 1,000 | **73.294,2** |
| | Total | | | | | | 73 294,2 |
| 2 | **Finisaj** | 84,90 | 435,0 | 36.931,5 | 1,000 | 1,000 | **36.931,5** |
| | Total | | | | | | 36 931 5 |
| 3 | **Invelitoare cu tigla** | 84,90 | 460,7 | 39 113,4 | 1,000 | 1,000 | **39.113,4** |
| | Total | | | | | | 39.113,4 |
| **Instalatii** | | | | | | | |
| 1 | **Instalatii electrice** | 84,90 | 41,4 | 3.514,9 | 1,000 | 1,000 | **3.514,9** |
| 2 | **Instalatii sanitare** | 84,90 | 31,4 | 2 665,9 | 1,000 | 1,000 | **2.665,9** |
| | Total | | | | | | 6.180,7 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)** | | | | | | | **155.519,82** |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)** | | | | | | | **1.831,80** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)** | | | | | | | **130.688,92** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON/MP)** | | | | | | | **1.539,33** |

| | |
|---|---|
| Depreciere fizica (%) | 40,00% |
| Depreciere functionala (%) | 25,00% |
| Depreciere externa (%) | 10,00% |

Tabel nr. 2.9

| | |
|---|---|
| Valoare CU TVA (RON) | 62 985.53 |
| Valoare CU TVA (RON/MP) | 741,88 |
| Valoare FARA TVA (RON) | 52 900.00 |
| Valoare FARA TVA (RON/MP) | 623,09 |

Tabel nr 2.10

**Coproprietari:** **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georglana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
**Data evaluarii:** 06.08.2025
**Curs Euro-Ron:** 5,0700 lei **Suprafata construita la sol** 83,90
**Constructie anexa cu regim de inaltime P - C10** **Suprafata construita**
**Suprafata desfasurata** **83,90**

**TVA =** **19,00%**

| Element constructie | Name / Symbol | Suprafata (mp) | Cost catalog (RON/mp) | Total cost (RON) | Stadiu executie lucrari | Index 2 | Total cost cu index (RON) cu TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | | | | | 1,000 | 1,000 | |
| 1 | **Structura** | 83,90 | 863,3 | 72 430,9 | 1,000 | 1,000 | **72.430,9** |
| | Total | | | | | | 72 430,9 |
| 2 | **Finisaj** | 83,90 | 435,0 | 36.496,5 | 1,000 | 1,000 | **36.496,5** |
| | Total | | | | | | 36 496,5 |
| 3 | **Invelitoare cu tigla** | 83,90 | 460,7 | 38 652,7 | 1,000 | 1,000 | **38.652,7** |
| | Total | | | | | | 38 652,7 |
| **Instalatii** | | | | | | | |
| 1 | **Instalatii electrice** | 83,90 | 41,4 | 3 473,5 | 1,000 | 1,000 | **3.473,5** |
| 2 | **Instalatii sanitare** | 83,90 | 31,4 | 2.634,5 | 1,000 | 1,000 | **2.634,5** |
| | Total | | | | | | 6 107,9 |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)** | | | | | | | **153.688,02** |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)** | | | | | | | **1.831,80** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)** | | | | | | | **129.149,60** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON/MP)** | | | | | | | **1.539,33** |

| | |
|---|---|
| Depreciere fizica (%) | 40,00% |
| Depreciere functionala (%) | 25,00% |
| Depreciere externa (%) | 10,00% |

Tabel nr. 2.10

| | |
|---|---|
| Valoare CU TVA (RON) | 62.243,65 |
| Valoare CU TVA (RON/MP) | 741,88 |
| Valoare FARA TVA (RON) | 52.300,00 |
| Valoare FARA TVA (RON/MP) | 623,36 |

Tabel nr 2.11

**Coproprietari:** **Veneciuc Liliana, Badea Andreea Georgiana si Veneciuc Vlad - Alexandru**
**Data evaluarii:** 06.08.2025
**Curs Euro-Ron:** 5,0700 lei
**Constructie anexa cu regim de inaltime P - C11**

| | |
|---|---|
| **Suprafata construita la sol** | **84,50** |
| **Suprafata construita** | |
| **Suprafata desfasurata** | **84,50** |

TVA = 19,00%

| Element constructie | Name / Symbol | Suprafata (mp) | Cost catalog (RON/mp) | Total cost (RON) | Stadiu executie lucrari | Index 2 | Total cost cu index (RON) cu TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | | | | | 1,000 | 1,000 | |
| | | | | | | | |
| 1 | **Structura** | 84,50 | 863,3 | 72.948,9 | 1,000 | 1,000 | **72.948,9** |
| | Total | | | | | | 72 948,9 |
| 2 | **Finisaj** | 84,50 | 435,0 | 36.757,5 | 1,000 | 1,000 | **36.757,5** |
| | Total | | | | | | 36 757,5 |
| 3 | **Invelitoare cu tigla** | 84,50 | 460,7 | 38.929,2 | 1,000 | 1 000 | **38.929,2** |
| | Total | | | | | | 38 929,2 |
| **Instalatii** | | | | | | | |
| 1 | **Instalatii electrice** | 84,50 | 41,4 | 3.498,3 | 1,000 | 1,000 | **3.498,3** |
| 2 | **Instalatii sanitare** | 84,50 | 31,4 | 2.653,3 | 1,000 | 1,000 | **2.653,3** |
| | Total | | | | | | 6 151,6 |

| | |
|---|---|
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)** | **154.787,10** |
| **TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)** | **1.831,80** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)** | **130.073,19** |
| **TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON/MP)** | **1.539,33** |

| | |
|---|---|
| Depreciere fizica (%) | 40,00% |
| Depreciere functionala (%) | 25,00% |
| Depreciere externa (%) | 10,00% |

Tabel nr. 2.11

| | |
|---|---|
| Valoare CU TVA (RON) | 62.688.78 |
| Valoare CU TVA (RON/MP) | 741,88 |
| Valoare FARA TVA (RON) | 52.700.00 |
| Valoare FARA TVA (RON/MP) | 623,67 |

## Fișă de calcul – Determinarea valorii de închiriere de piață (randament 21,4%)

Determinarea valorii de închiriere de piață a fost realizată conform IVS 104 și GEV 500, utilizând metoda costului majorată cu randament. Randamentul anual selectat, de aproximativ 21,4%, reflectă particularitățile proprietății evaluate, gradul ridicat de specializare și potențialul de exploatare intensivă.

### Date de bază

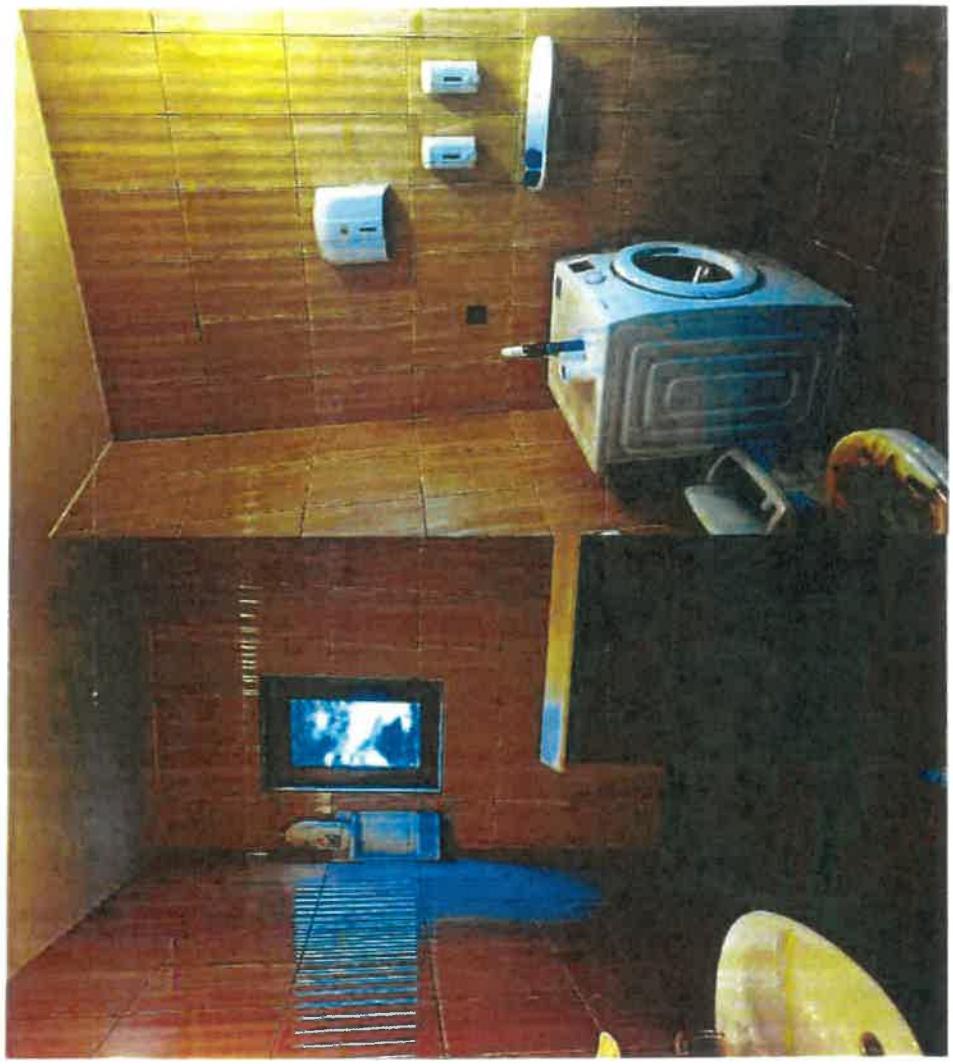
| | |
|---|---|
| Valoarea de piață (lei) | 1.402.571,00 |
| Randament anual (%) | 21,40% |
| Perioada de analiză | Anual și lunar |

### Calcul chirie anuală și lunară

Formula utilizată:
Chirie anuală = Valoare de piață × Randament anual
Chirie lunară = Chirie anuală ÷ 12

| Randament anual (%) | Chirie anuală (lei) | Chirie lunară (lei) |
|---|---|---|
| 21,40% | 300.150,19 | 25.012,52 |



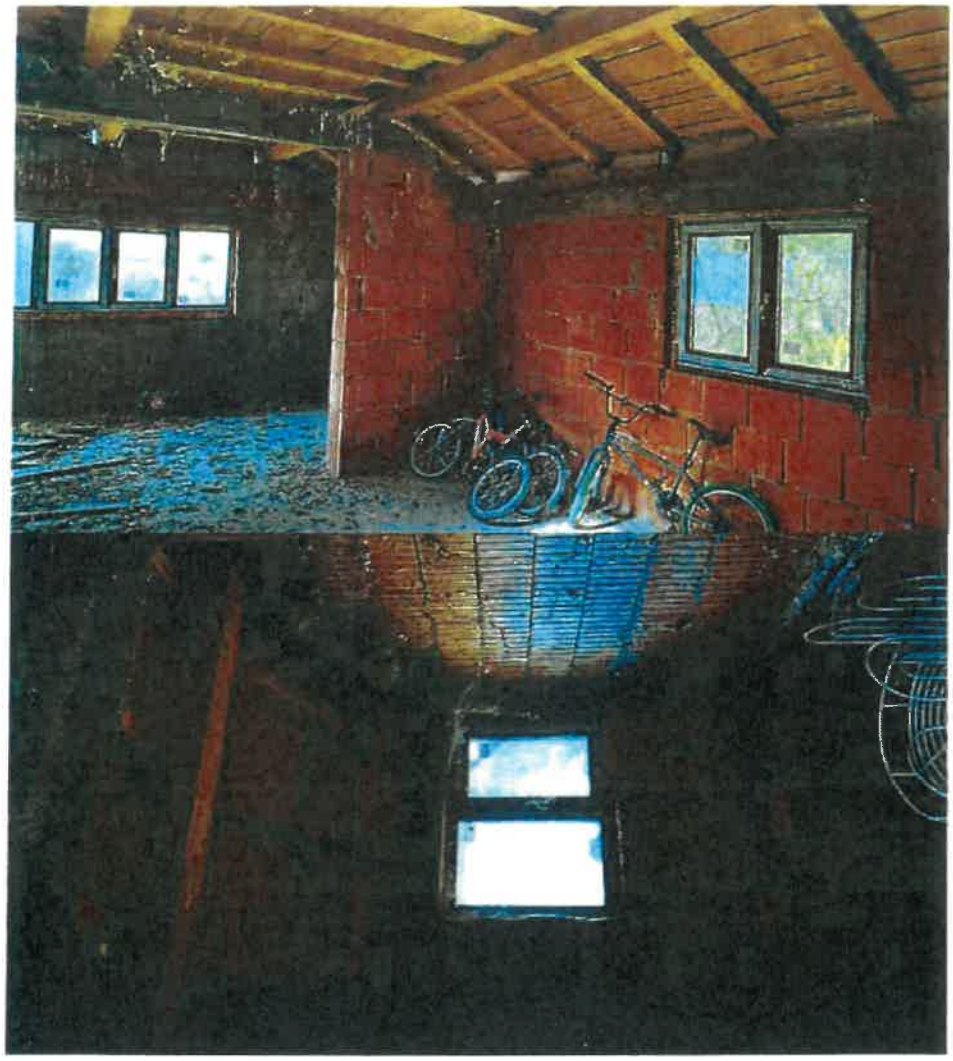




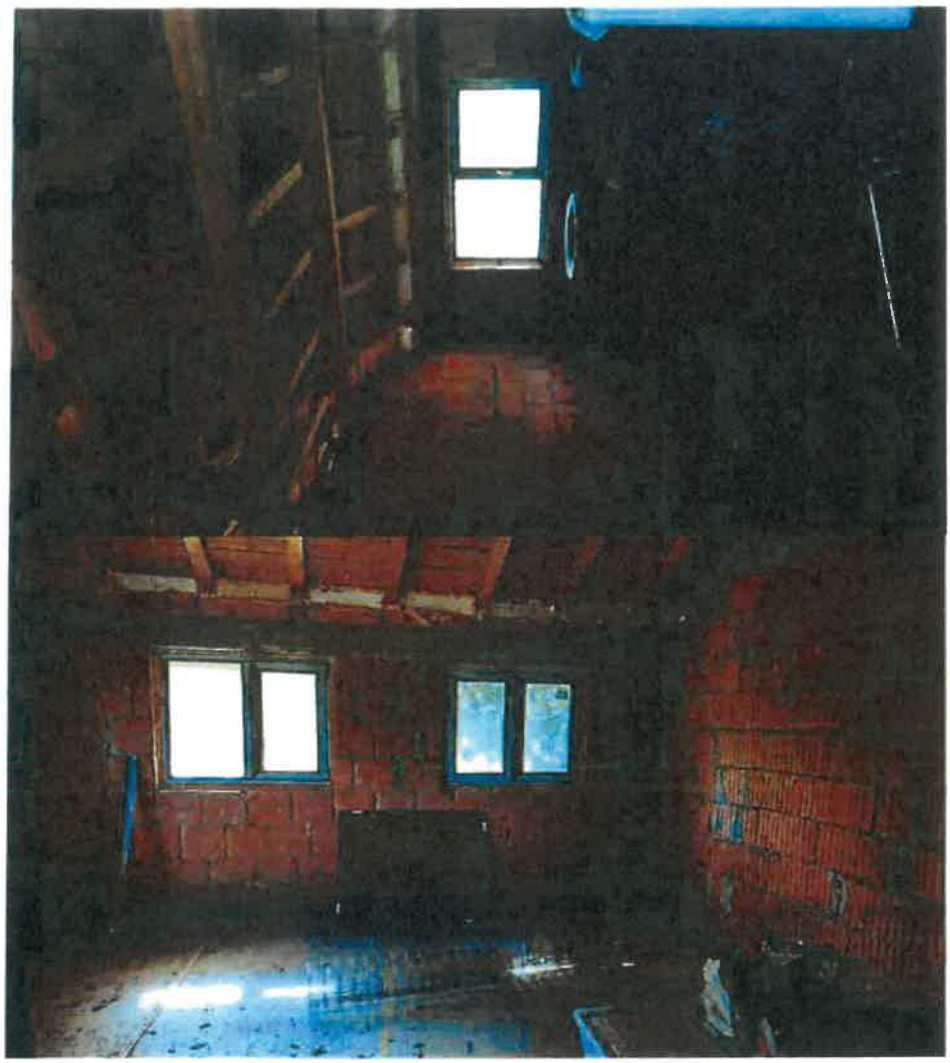




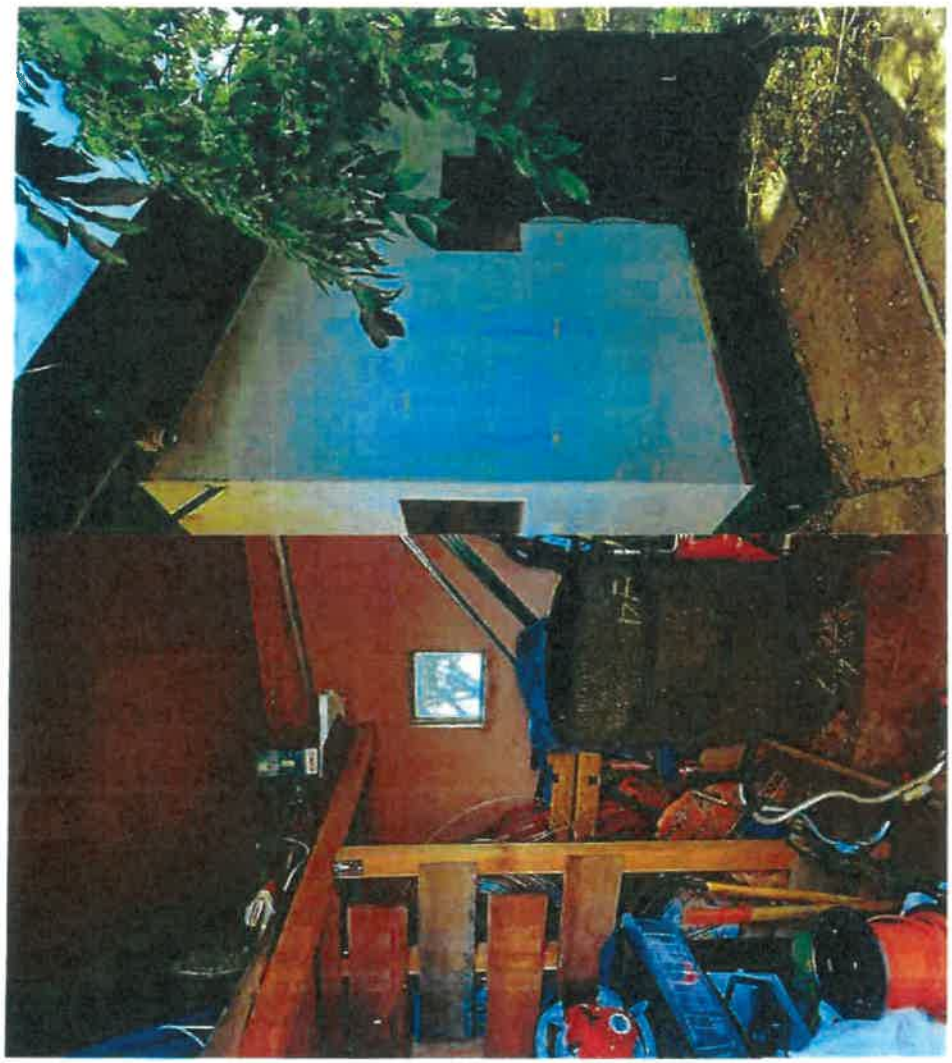






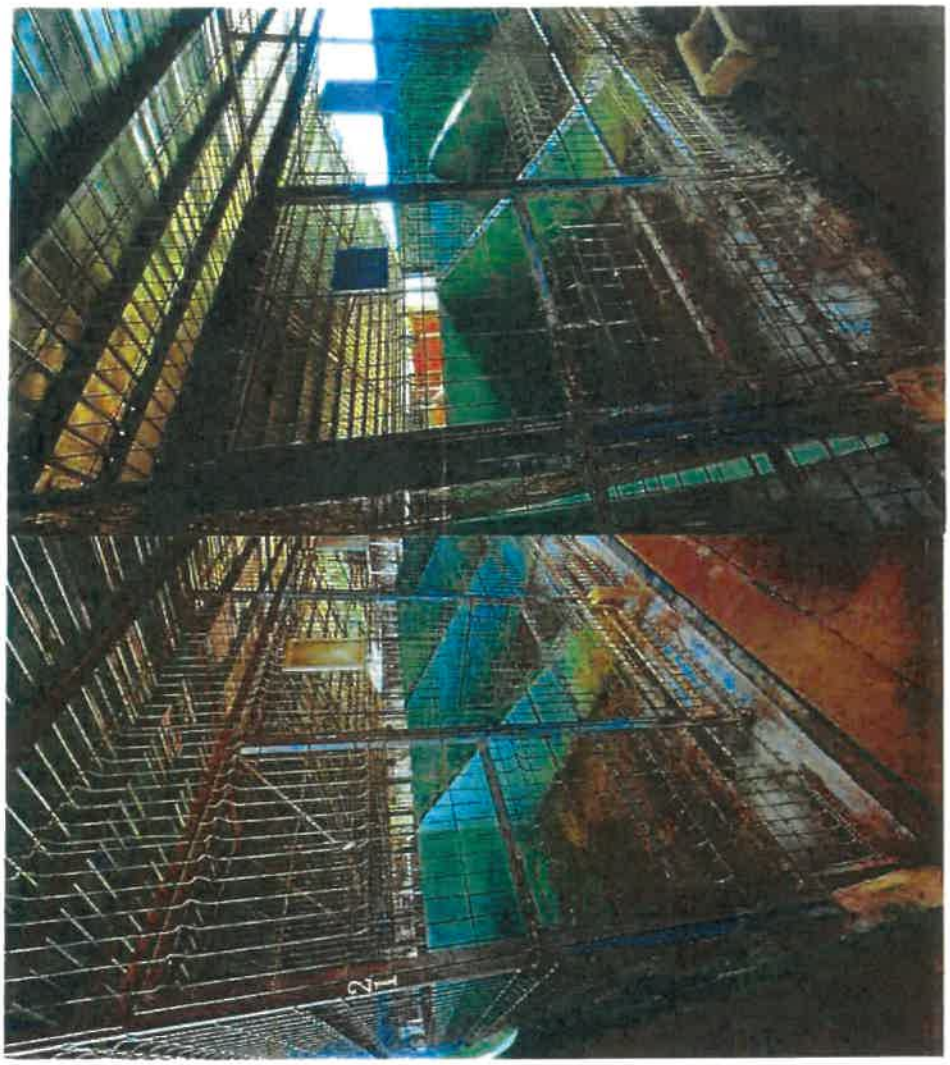




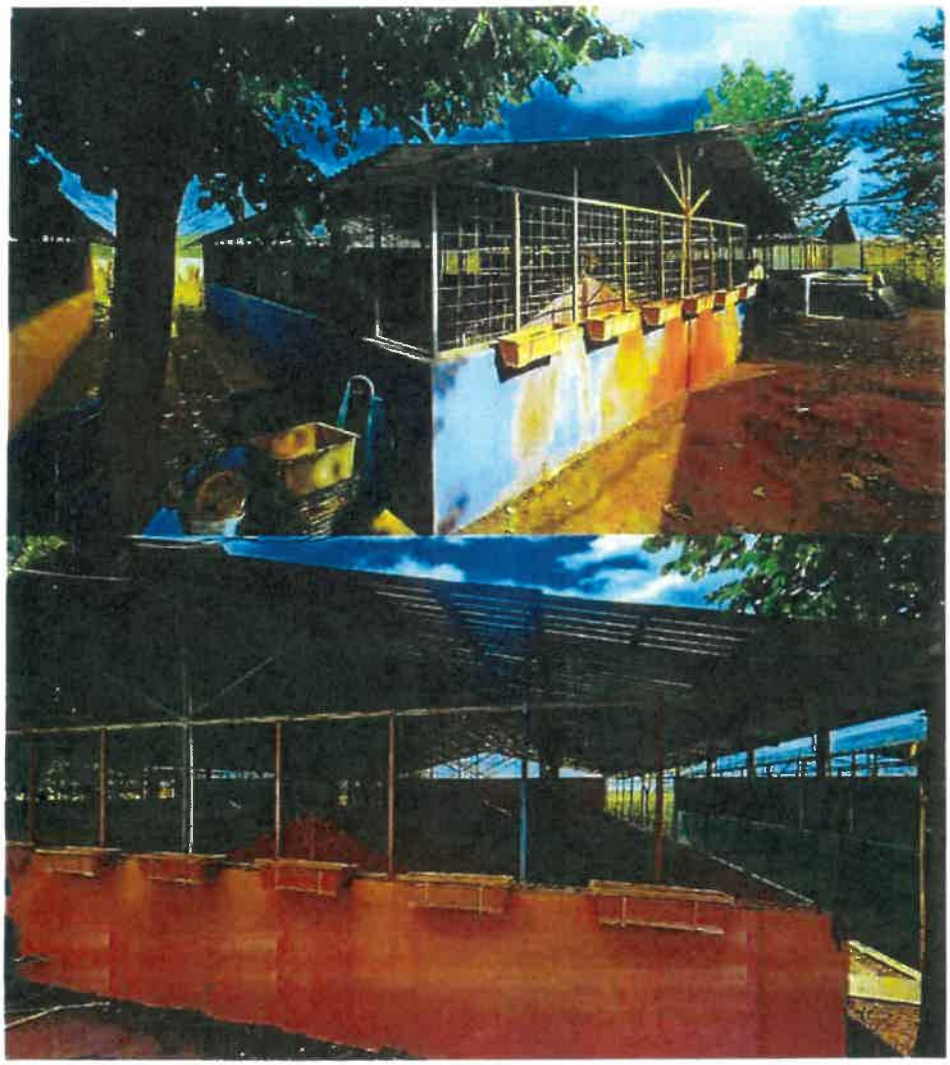






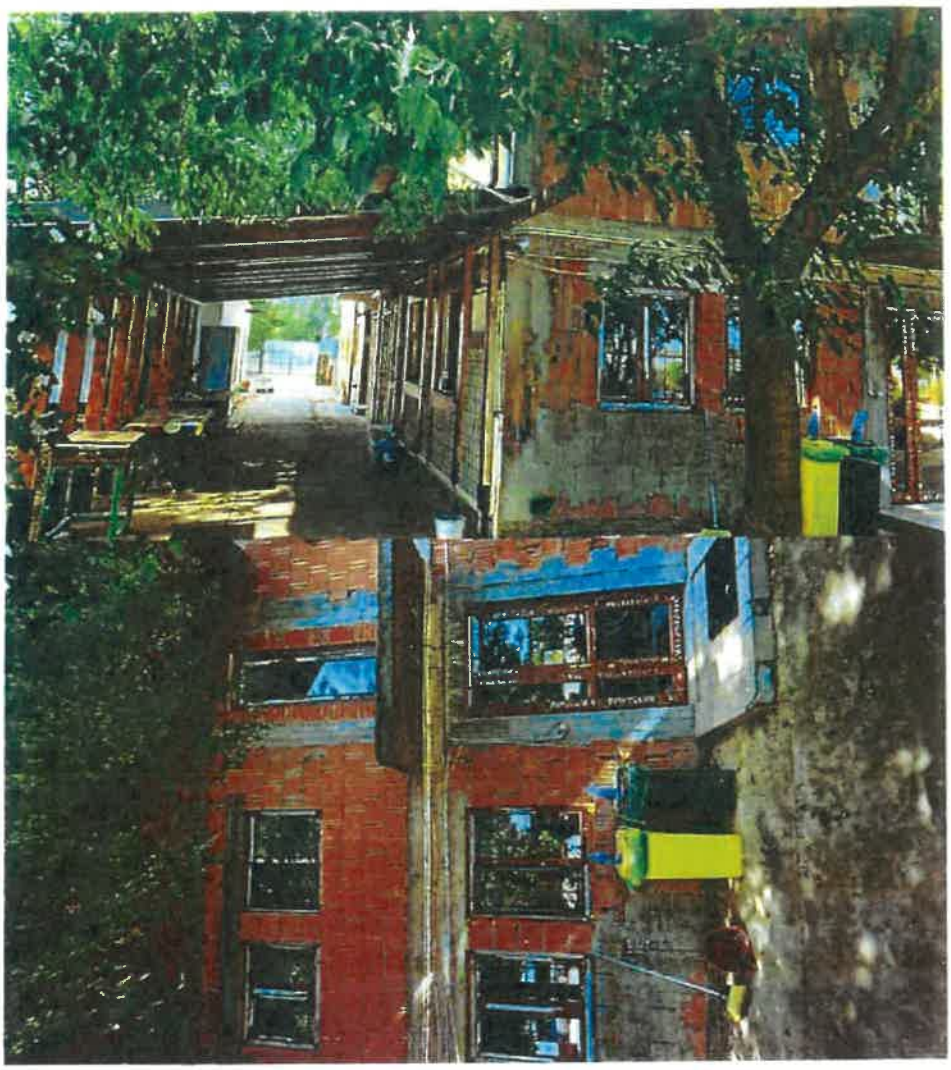


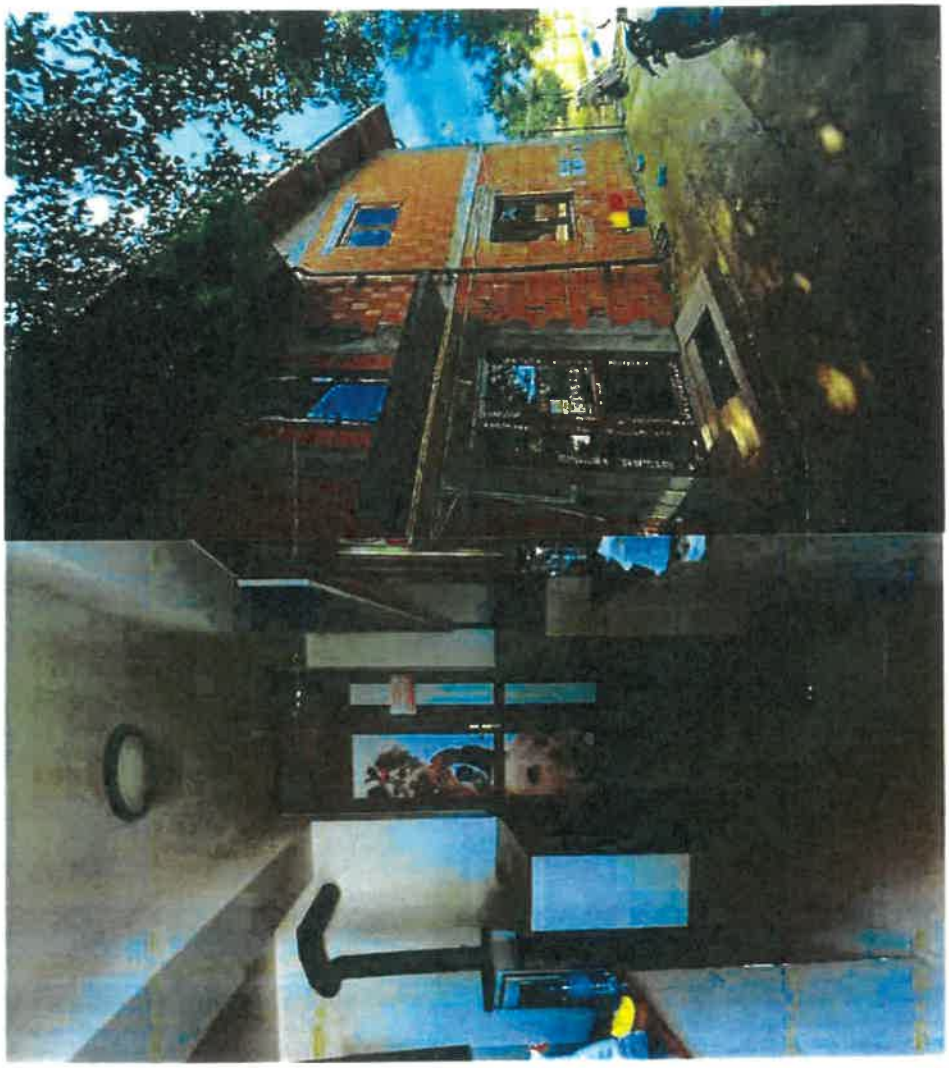

22

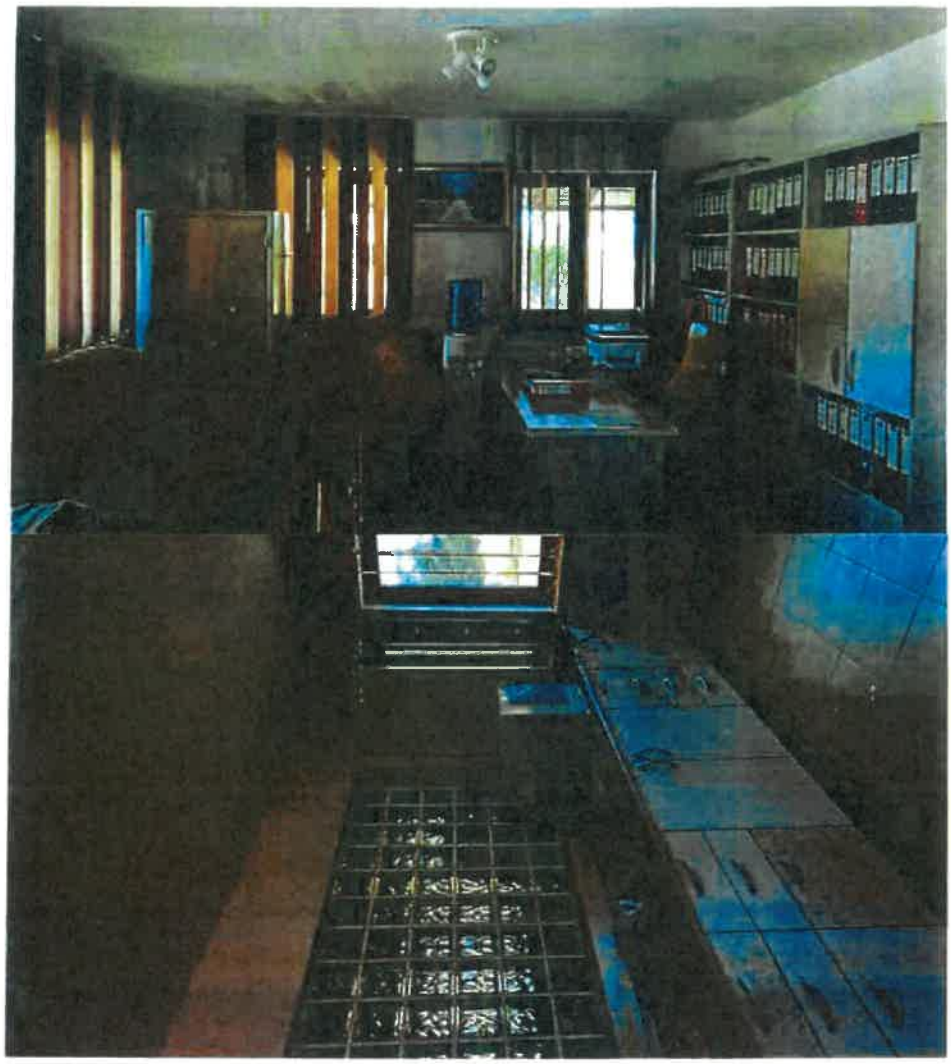








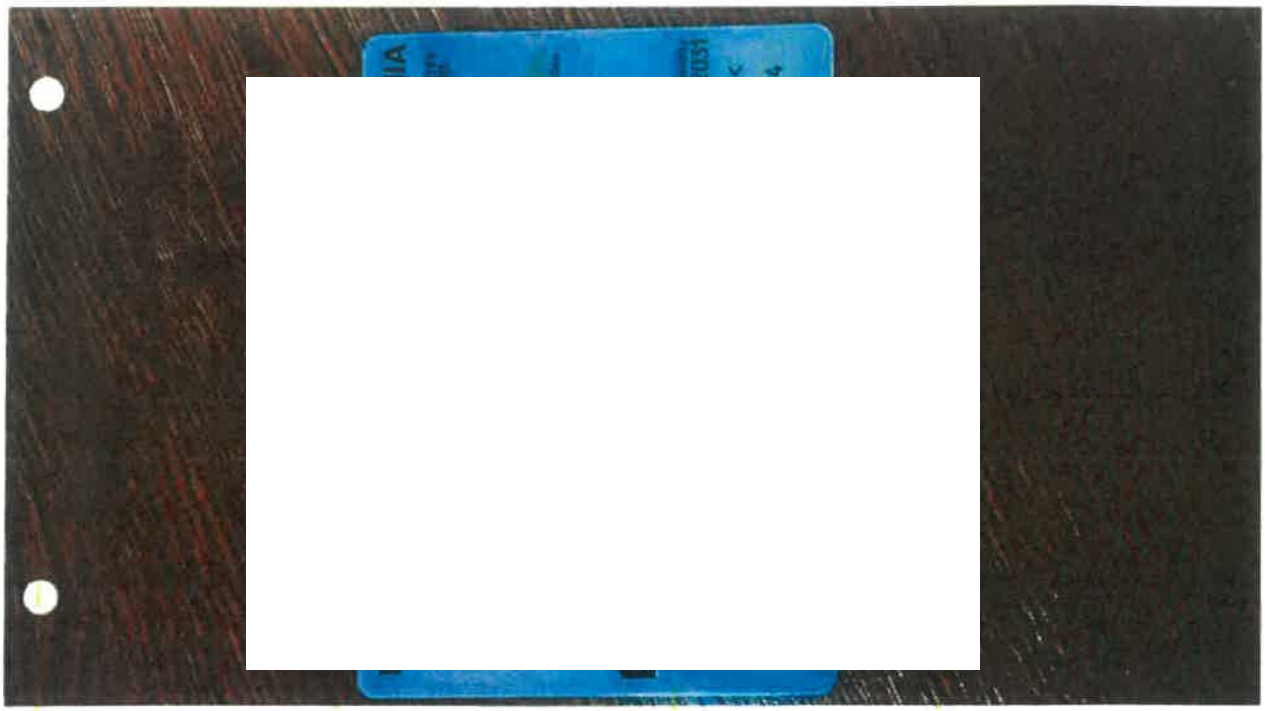







ROUMANIE
ROMANIA
836
B


ROUMANIE
864
IF
IDROUVENE
IF581087<



ROMÂNIA
UNIUNEA NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL ANGHEL LILIANA CERASELA
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE 2147/1891/06.11.2013
Comuna Cornetu, şos. Alexandriei nr.142
Bl.D1, sc.1, parter, Județ Ilfov
Tel/Fax: 021 468 90 60 - e-mail: contact@notariatcornetu.ro

Dosar succesoral nr.37/2024

# CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 41
Anul **2024** luna **NOIEMBRIE** ziua **14**

**ANGHEL LILIANA CERASELA**, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum şi încheierea finală respectivă, în baza art. 12 lit. c) şi art. 116 din Legea nr.36/1995 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, certific următoarele:

De pe urma defunctului, **VENECIUC VILI - ADRIAN, cetăţean român, CNP** ..... au rămas următoarele bunuri şi următorii moştenitori legali:

Defunctul a fost căsătorit sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, regim care a fost lichidat prin actul autentificat sub nr.1092 din data de 14.11.2024 de notar public Anghel Liliana Cerasela, cu sediul în Comuna Cornetu, Judeţul Ilfov.

**I. Masa succesorală:**
**A) BUNURI MOBILE:**
**1. Obiecte de uz gospodăresc, fără valoare economică.**----------
**Evaluare: 0 Lei.**----------

**2. Dreptul de proprietate asupra autoutilitarei BA suprastructura deschisă marca VOLKSWAGEN,** tipul/varianta 2H/DCCDCAX1/AM6AM6C600 3304NRS7MGTN1G/AMAROK, de culoare GRI, având număr de identificare WV1ZZZ2HZB8065454, anul fabricației 2011, înmatriculat sub nr. IF-10-TOF deținut in baza Cărții de identitate a vehiculului seria J042771 eliberată de S.R.P.C.I.V. Ilfov la data de 13.06.2019 și a certificatului de înmatriculare nr.I00377762F eliberat de S.R.P.C.I.V. Ilfov la data de 13.06.2019.
**Evaluare: 22.394 Lei.**----------

Taxele şi impozitele aferente autoutilitarei descrisă mai sus sunt achitate la zi, aşa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 1731 din data de 12.11.2024, eliberat de Primăria Comunei Cornetu, Judeţul Ilfov.

**B) BUNURI IMOBILE:**

1. **Cota parte de 1/2** din dreptul de proprietate asupra **terenului intravilan arabil în suprafață de 2.500 mp** conform actelor de proprietate, respectiv 2.501 mp

conform măsurătorilor cadastrale situat în , fiind intabulat în **CF nr. 55230 a localităţii Măgurele, Judeţul Ilfov ( nr. CF vechi 6177),** conform încheierii nr.51499/05.04.2013 emisă de A.N.C.P.I. – O.C.P.I. Ilfov.

**Evaluare: 79.652 lei.**----------

Defunctul a dobândit dreptul de proprietate asupra cotei părţi de ½ din terenul descris mai sus, în timpul căsătoriei, prin cumpărare de la Iuhasz Edward-Răzvan şi Iuhasz Delia-Maria conform contractului de vânzare autentificat sub nr 437 din data de 27.03.2013 de notar public Enache Florentina cu sediul în Mun.Bucureşti, Sector 1, preţul fiind achitat integral conform declaraţiei autentificată sub nr.2043 din data de 05.11.2024 de notar public Enache Florentina cu sediul în Mun.Bucureşti, Sector 6. La rândul lor, Iuhasz Edward-Răzvan şi Iuhasz Delia-Maria, au dobândit terenul prin cumpărare, în timpul căsătoriei, ca bun comun, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1024/18.06.2008 de Biroul Notarului Public Sârbu Floarea cu sediul în Bucureşti, sector 6, de la Vasile Marin. La rândul lui, Vasile Marin a dobândit terenul prin reconstituirea dreptului de proprietate conform Titlului de Proprietate nr.40769/17.09 1998 eliberat de Comisia Judeţeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor a Judeţului Ilfov în baza Legii nr.18/1991, ale Legii 169/1997 şi ale Legii 1/2000, cu modificările şi completările ulterioare.

*Restul cotei de ½ din imobilul descris mai sus aparţine soţiei supravieţuitoare.*

In vederea intabulării certificatului de moştenitor s-a eliberat extrasul de carte funciară pentru informare nr. 507302 din data de 12.11.2024 eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ilfov.

Taxele şi impozitele aferente cotei părţi din terenul descris mai sus sunt achitate la zi, aşa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 28974 din data de 08.11.2024, eliberat de Primăria oraşului Măgurele, Judeţul Ilfov.

**Natura succesiunii:** legală în temeiul art. 972 şi art. 975 Cod Civil.

**II. Moştenitori:**

- **VENECIUC LILIANA,** cetăţean român, **domiciliată în** Sat Cornetu. Comuna Cornetu, str Bujorului nr.22, judeţul Ilfov, CNP ;

căreia îi revine **cota de 2/8 din întreaga masă succesorală;**

- **BADEA ANDREEA-GEORGIANA,** cetăţean român, domiciliată în Mun. Bucureşti, Bd. Camil Ressu nr.44, bl.C14, sc.1, et.2, ap.6, sector 3, CNP **în calitate de fiică,** căreia îi revine **cota de 3/8 din întreaga masă succesorală;**

- **VENECIUC VLAD-ALEXANDRU,** cetăţean român, minor, născut la data de 04.07 2007, în Mun. Bucureşti, Sector 1, domiciliat în Sat Cornetu, Comuna Cornetu, str. Bujorului nr.22, judeţul Ilfov, CNP **în calitate de fiu,** căruia îi revine **cota de 3/8 din întreaga masă succesorală;**

**RENUNŢĂTORI:**

Au renunţat la succesiune, conform art.1120 Cod civil:----------
Sunt prezumaţi renunţători la succesiune, conform art.1112 Cod civil:----------
Sunt străini de succesiune prin neacceptare:----------
Sunt nedemni, conform art. 958 sau art. 959 Cod civil.----------

Moştenitorilor li s-au fost puse în vedere dispoziţiile Codului Fiscal în vigoare cu privire la obligaţia de prezentare în termen de 30 de zile la primăria competentă, în vederea stabilirii grilelor de impozitare a bunurilor mobile şi imobile menţionate în masa succesorală.----------

Impozit scutit conform art. 111 alin. 3 Cod Fiscal.

Onorariul în sumă totală de 1.600 lei + TVA în sumă de 304 lei cu BF nr.15016/2024.

S-a perceput tariful de publicitate imobiliară pentru imobilul descris la punctul 1 – Bunuri imobile - din masa succesorală în sumă de 120 lei cu chitanţa nr.0536063/2024 pentru codul 2.3.2.

**NOTAR PUBLIC,**
**ANGHEL LILIANA CERASELA**

DOSAR nr.37/2024

# DUPLICAT
# ACT DE LICHIDARE A REGIMULUI COMUNITĂŢII LEGALE

**I. PĂRŢILE**

1. **VENECIUC LILIANA**, cetăţean român, domiciliată în Sat Cornetu, Comuna [redacted] 581087/18.10.2017, emisă de SPCLEP Bragadiru, CNP [redacted], **în calitate de soţie supravieţuitoare**;

2. **BADEA ANDREEA-GEORGIANA,** cetăţean român, domiciliată în Mun. Bucureşti, [redacted]

**în calitate de fiică;**

3. **VENECIUC VLAD-ALEXANDRU,** cetăţean român, minor, născut la data de [redacted] 04.07.2007, în Mun. Bucureşti, Sector 1, domiciliat în Sat Cornetu, Comuna Cornetu, [redacted] de SPCLEP Cornetu, **, asistat de curator,**

**IORDACHE NUŢI**, cetăţean român, d[redacted] **în baza Dispoziţiei nr.392 din 25.10.2024 emisă de Primăria Comunei Cornetu, judeţul Ilfov**;

în cauza succesorală privind pe defunctul, **VENECIUC VILI - ADRIAN,** cetăţean român, cu ultimul domiciliu în Sat [redacted], Judeţul Ilfov,

**am convenit încheierea prezentului act de lichidare**

**II. OBIECTUL ACTULUI DE LICHIDARE**

**2.1.** Noi, părţile declarăm următoarele bunuri şi datorii **proprii** ale fiecărui fost soţ:

**SOŢIE SUPRAVIEŢUITOARE**
bunuri mobile proprii: Nu s-au declarat.----------
bunuri imobile proprii: Nu s-au declarat.----------
datorii proprii: Nu s-au declarat.----------

**SOŢ DECEDAT**
- bunuri mobile proprii:

**1. Dreptul de proprietate asupra autoutilitarei BA suprastructura deschisă marca VOLKSWAGEN,** tipul/varianta 2H/DCCDCAX1/AM6AM6C600 3304NRS7MGTN1G/AMAROK, de culoare GRI, având număr de identificare WV1ZZZ2HZB8065454, anul fabricaţiei 2011, înmatriculat sub nr. IF-10-TOF deţinut în baza Cărţii de identitate a vehiculului seria J042771 eliberată de S.R.P.C.I.V. Ilfov la data de 13.06.2019 şi a certificatului de înmatriculare nr.I00377762F eliberat de S.R.P.C.I.V. Ilfov la data de 13.06.2019.

Taxele şi impozitele aferente autoutilitarei descrisă mai sus sunt achitate la zi, aşa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 1731 din data de 12.11.2024, eliberat de Primăria Comunei Cornetu, Judeţul Ilfov.

-bunuri imobile proprii: Nu s-au declarat.----------
-datorii proprii: Nu s-au declarat.----------

**2.2.** Noi, părţile declarăm următoarele bunuri şi datorii **comune în devălmăşie** dobândite/contractate sub regimul comunităţii legale:
bunuri mobile comune:
Obiecte de uz gospodăresc, fără valoare economică ----------
bunuri imobile comune:

1.Dreptul de proprietate asupra **terenului intravilan arabil în suprafaţă de 2.500 mp** conform actelor de proprietate, respectiv 2.501 mp conform măsurătorilor cadastrale, situat în **Oraş Măgurele, sat Vârteju, tarla 257, parcela 863/6, judeţul Ilfov,** având **număr cadastral 3626,** fiind intabulat în **CF nr. 55230 a localităţii Măgurele, Judeţul Ilfov ( nr. CF vechi 6177),** conform încheierii nr.51499/05.04.2013 emisă de A.N.C.P.I. – O.C.P.I. Ilfov.

Defunctul a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus, împreună cu soţia sa, VENECIUC LILIANA, ca bun comun, în timpul căsătoriei, prin cumpărare de la Iuhasz Edward-Răzvan şi Iuhasz Delia-Maria conform contractului de vânzare autentificat sub nr.437 din data de 27.03.2013 de notar public Enache Florentina cu sediul în Mun.Bucureşti, Sector 1, preţul fiind achitat integral conform declaraţiei autentificată sub nr.2043 din data de 05.11.2024 de notar public Enache Florentina cu sediul în Mun.Bucureşti, Sector 6. La rândul lor, Iuhasz Edward-Răzvan şi Iuhasz Delia-Maria, au dobândit terenul prin cumpărare, în timpul căsătoriei, ca bun comun, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1024/18.06.2008 de Biroul Notarului Public Sârbu Floarea cu sediul în Bucureşti, sector 6, de la Vasile Marin. La rândul lui, Vasile Marin a dobândit terenul prin reconstituirea dreptului de proprietate conform Titlului de Proprietate nr.40769/17.09.1998 eliberat de Comisia Judeţeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor a Judeţului Ilfov în baza Legii nr.18/1991, ale Legii 169/1997 şi ale Legii 1/2000, cu modificările şi completările ulterioare.

In vederea intabulării certificatului de moştenitor s-a eliberat extrasul de carte funciară pentru informare nr. 507302 din data de 12.11.2024 eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ilfov.

Taxele şi impozitele aferente cotei părţi din terenul descris mai sus sunt achitate la zi, aşa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 28974 din data de 08.11.2024, eliberat de Primăria oraşului Măgurele, Judeţul Ilfov.

datorii comune: Nu s-au declarat.----------

**2.3.** Noi, părţile, stabilim cota de contribuţie la dobândirea/contractarea bunurilor/datoriilor comune de 1/2 (jumătate) pentru fiecare fost soţ.----------

**2.4.** Bunurile şi datoriile comune devin bunuri/datorii în **coproprietate pe cote-părţi** ale soţilor, în cotele stabilite la pct.2.3.----------

**2.5.** În urma întocmirii prezentului act de lichidare s-a eliberat certificatul de moştenitor

nr.41 din 14.11.2024, emis în dosar succesoral nr.37/2024, de notar public Anghel Liliana Cerasela, cu sediul în Comuna Cornetu, Judeţul Ilfov ----------

**III. PUBLICITATEA ACTULUI DE LICHIDARE**

3.1. În vederea opozabilităţii faţă de terţi, oricare dintre moştenitori va putea îndeplini formalităţile pentru efectuarea înscrierilor corespunzătoare la Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară competent pentru bunuri.----------

Noi, părţile, declarăm că am luat cunoştinţă de conţinutul prezentului act pe care l-am înţeles în întregime şi declarăm că cele consemnate în cuprinsul acestuia sunt adevărate, sub sancţiunile prevăzute de legea penală pentru falsul în declaraţii. Constatând că acest contract corespunde întocmai voinţei noastre, am semnat unicul exemplar original.----------

Tehnoredactat la Biroul Notarului Public Anghel Liliana Cerasela, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial şi în 6 (șase) duplicate din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 a fost eliberat pentru autoritatea tutelară iar 4 (patru) exemplare au fost eliberate părţilor.

**SOŢIE SUPRAVIEŢUITOARE,**
**S.S. VENECIUC LILIANA**

**FIICĂ**
**S.S. BADEA ANDREEA-GEORGIANA**

**FIU**
**S.S. VENECIUC VLAD-ALEXANDRU**

**asistat de curator**
**S.S. IORDACHE NUȚI**

ROMÂNIA
UNIUNEA NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL ANGHEL LILIANA CERASELA
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE 2147/1891/06.11.2013
Comuna Cornetu, şos. Alexandriei nr.142
Bl.D1, sc.1, parter, Judeţ Ilfov
Tel/Fax: 021 468 90 60 - e-mail: contact@notariatcornetu.ro

# ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1092
## Anul 2024 luna NOIEMBRIE ziua 14

În faţa mea, **ANGHEL LILIANA CERASELA**, Notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

- **VENECIUC LILIANA,** cetăţean român, domiciliată în Sat Cornetu, Comuna

- **BADEA ANDREEA-GEORGIANA,** cetăţean român, domiciliată în Mun.

- **VENECIUC VLAD-ALEXANDRU,** cetăţean român, domiciliat în Sat Cornetu,

- **IORDACHE NUTI**, cetăţean român, domiciliată în Sat Cornetu, Comuna

curator pentru minorul **VENECIUC VLAD-ALEXANDRU,** în baza Dispoziţiei nr.392 din 25.10.2024 emisă de Primăria Comunei Cornetu, judeţul Ilfov,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declară autentic prezentul înscris.**

S-a achitat taxa de onorariu în sumă de 200 lei + TVA în sumă de 38 lei cu BF nr.15016/2024.

**N.A.**

NOTAR PUBLIC,
L.S./S.S. ANGHEL LILIANA CERASELA

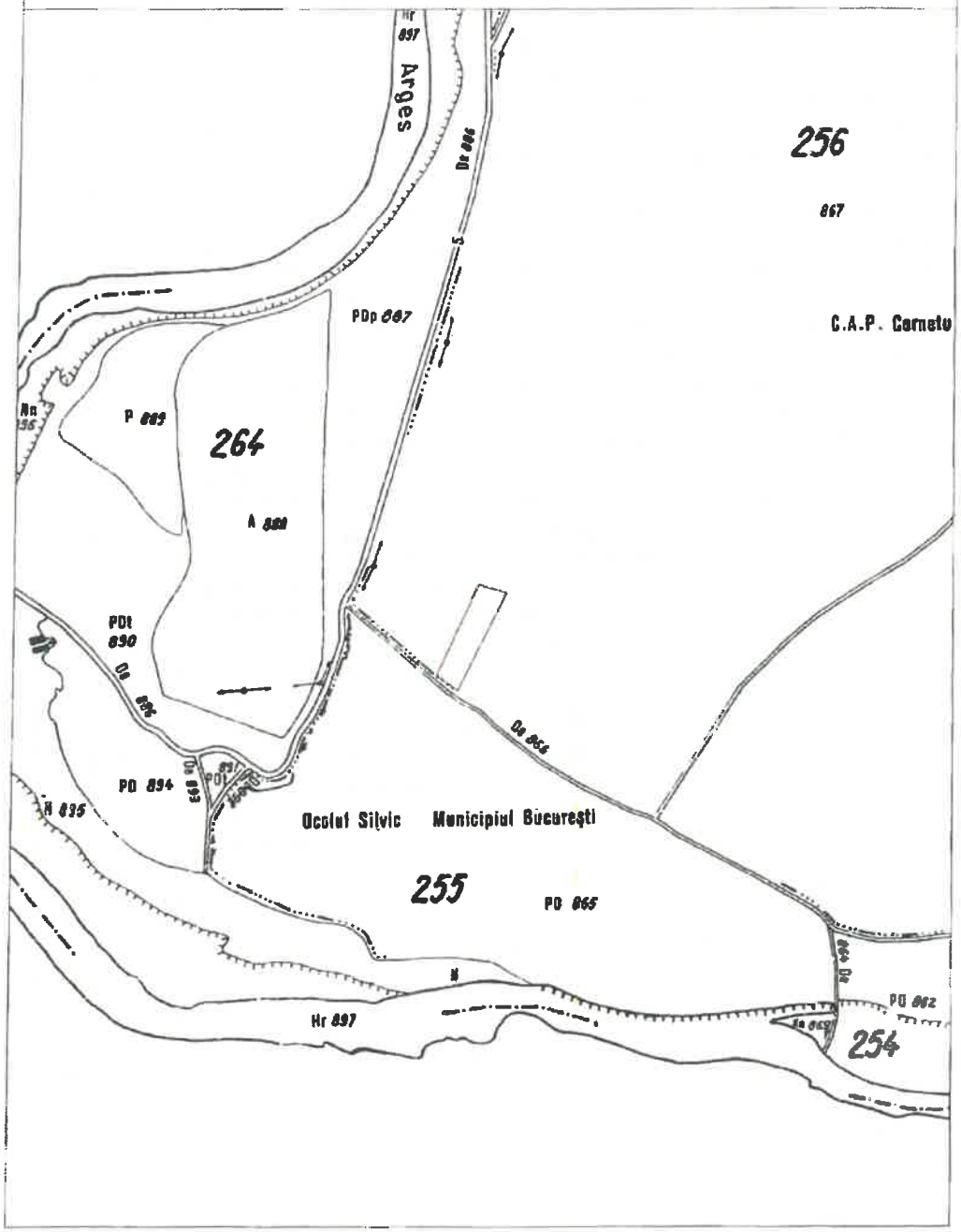
Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (şase) exemplare de ANGHEL LILIANA CERASELA, notar public, astăzi data autentificării actului, şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,**
**ANGHEL LILIANA CERASELA**

U.A.T.: Magurele

Scara: 1:5.000

Plan de incadrare in zona NC. 3626



100187842565

ANCPI Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Buftea

Dosarul nr. 248080 / 28-05-2025

**INCHEIERE Nr. 248080**

**Registrator:** Claudia-Stela Gâgiu
**Asistent:** Mihaela-Daniela Benescu

Asupra cererii introduse de VENECIUC LILIANA privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.7850/06-05-2025 emis de PRIMARIA MAGURELE;
-Act Administrativ nr.1270/29-01-2015 emis de PRIMARIA MAGURELE;
-Act Administrativ nr.17294/27-06-2025 emis de primaria magurele;
-Act Notarial nr.1498/09-07-2025 emis de bn mocanu stefan calin;
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.02-03-25/07-03-2025 emis de NICULAE P TEODOR;

tariful achitat in suma de 1350 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont OCPI nr.1/28-05-2025 in suma de 1350
pentru serviciul avand codul 261
Vazand referatul asistentului registrator

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 55230, inscris in cartea funciara 55230 UAT Magurele avand proprietarii: VENECIUC LILIANA in cota de 1/2 de sub B.3, VENECIUC LILIANA in cota de 2/16 de sub B.5, BADEA ANDREEA-GEORGIANA in cota de 3/16 de sub B.6, VENECIUC VLAD-ALEXANDRU in cota de 3/16 de sub B.7;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11 in favoarea BADEA ANDREEA-GEORGIANA, VENECIUC LILIANA, VENECIUC VLAD-ALEXANDRU, sub B.8 din cartea funciara 55230 UAT Magurele;
- se notează actualizarea informaţiilor tehnice ale imobilului prin schimbarea categoriei de folosinţă în curţi construcţii şi completarea cu adresa poştală a acestuia pe str. Eclipsei, nr.7 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11 sub B.9 din cartea funciara 55230 UAT Magurele;

**Prezenta se va comunica părţilor:**
BADEA ANDREEA-GEORGIANA
VENECIUC LILIANA
IONITA ALEXANDRU
VENECIUC VLAD-ALEXANDRU
PRIMARIA MAGURELE SERVICIUL DE URBANSIM
INSPECTORATUL DE STAT IN CONSTRUCTII

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

| Data soluţionării, | Registrator, | Asistent Registrator, |
|---|---|---|
| 14-07-2025 | Claudia-Stela Gâgiu | Mihaela-Daniela Benescu |

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cornetu

ANCPI

Nr. cerere 248080
Ziua 28
Luna 05
Anul 2025
Cod verificare
[illegible]

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 55230 Magurele*

## A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:6177
Nr. cadastral vechi:3626

**TEREN** Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju, Str Eclipsei, Nr. 7, T 257, P 863/3

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 55230 | Din acte: 2.500<br>Masurata: 2.501 | Teren neimprejmuit,<br>Teren imprejmuit cu gard de plasa intre punctele 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13, 16-17-18-19-20-21-22-23, rest neimprejmuit |

**Construcţii**

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1.1 | 55230-C1 | Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju, Str Eclipsei, Nr. 7, T 257, P 863/3 | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:273.5 mp; S. construita desfasurata:546.8 mp; Constructie locuinta (P+1), Sc-273.4 mp, Sd - 546.8,edificata in anul 2012 |
| A1.2 | 55230-C2 | Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju, Str Eclipsei, Nr. 7, T 257, P 863/3 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:39 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Constructie anexa (P), Sc- 39.0mp, Sd -39.0, edificata in anul 2012 |
| A1.3 | 55230-C3 | Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju, Str Eclipsei, Nr. 7, T 257, P 863/3 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:46.9 mp; S. construita desfasurata:46.9 mp; Constructie anexa (P), Sc- 46.9mp, Sd - 46.9,edificata in anul 2012 |
| A1.4 | 55230-C4 | Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju, Str Eclipsei, Nr. 7, T 257, P 863/3 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:84.8 mp; S. construita desfasurata:84.8 mp; Constructie anexa (P), Sc- 84.8mp, Sd - 84.8, edificata in anul 2012 |
| A1.5 | 55230-C5 | Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju, Str Eclipsei, Nr. 7, T 257, P 863/3 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:88.5 mp; S. construita desfasurata:88.5 mp; Constructie anexa (P), Sc- 88.5 mp, Sd - 88.5, edificata in anul 2012 |
| A1.6 | 55230-C6 | Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju, Str Eclipsei, Nr. 7, T 257, P 863/3 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:86.4 mp; S. construita desfasurata:86.4 mp; Constructie anexa (P), Sc- 86.4 mp, Sd - 86.4, edificata in anul 2012 |
| A1.7 | 55230-C7 | Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju, Str Eclipsei, Nr. 7, T 257, P 863/3 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:84.8 mp; S. construita desfasurata:84.8 mp; Constructie anexa (P), Sc- 84.8 mp, Sd - 84.8,edificata in anul 2012 |
| A1.8 | 55230-C8 | Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju, Str Eclipsei, Nr. 7, T 257, P 863/3 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:85.9 mp; S. construita desfasurata:85.9 mp; Constructie anexa (P), Sc- 85.9 mp, Sd - 85.9, edificata in anul 2012 |
| A1.9 | 55230-C9 | Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju, Str Eclipsei, Nr. 7, T 257, P 863/3 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:84.9 mp; S. construita desfasurata:84.9 mp; Constructie anexa (P), Sc- 84.9 mp, Sd - 84.9,edificata anul 2012 |
| A1.10 | 55230-C10 | Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju, Str Eclipsei, Nr. 7, T 257, P 863/3 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:83.9 mp; S. construita desfasurata:83.9 mp; Constructie anexa (P), Sc- 83.9 mp, Sd - 83.9,edificata in anul 2012 |
| A1.11 | 55230-C11 | Jud. Ilfov, UAT Magurele, Loc. Vârteju, Str Eclipsei, Nr. 7, T 257, P 863/3 | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:84.5 mp; S. construita desfasurata:84.5 mp; Constructie anexa (P), Sc- 84.5 mp, Sd - 84.5,edificata in anul 2012 |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **51499 / 05/04/2013** | | |
| Act Notarial nr. contract de vanzare aut sub nr.437, din 27/03/2013 (certificat de urbanism nr.85/18.03.2013): | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 | A1 |
| | 2) **VENECIUC LILIANA** | |
| B4 | se noteaza schimbarea destinatiei terenului din extravilan in intravilan | A1 |
| **518643 / 18/11/2024** | | |



Extras pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|---|
| Act Notarial nr. 41, din 14/11/2024 emis de Anghel Liliana Cerasela; | |
| B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16<br>1) **VENECIUC LILIANA** | A1 |
| B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16<br>1) **BADEA ANDREEA-GEORGIANA** | A1 |
| B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16<br>1) **VENECIUC VLAD-ALEXANDRU** | A1 |
| **248080 / 28/05/2025** | |
| Act Administrativ nr. 7850, din 06/05/2025 emis de PRIMARIA MAGURELE, Act Administrativ nr. 17294, din 27/06/2025 emis de primaria magurele; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 02-03-25, din 07/03/2025 emis de NICULAE P TEODOR; Act Administrativ nr. 1270, din 29/01/2015 emis de PRIMARIA MAGURELE; Act Notarial nr. 1498, din 09/07/2025 emis de bn mocanu stefan calin; | |
| B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1<br>1) **BADEA ANDREEA-GEORGIANA**<br>2) **VENECIUC LILIANA**<br>3) **VENECIUC VLAD-ALEXANDRU** | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11 |
| B9 se notează actualizarea informațiilor tehnice ale imobilului prin schimbarea categoriei de folosință în curți construcții și completarea cu adresa poștală a acestuia pe str. Eclipsei, nr.7 | A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11 |

## C. Partea III. SARCINI .

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



epay.ancpi.ro

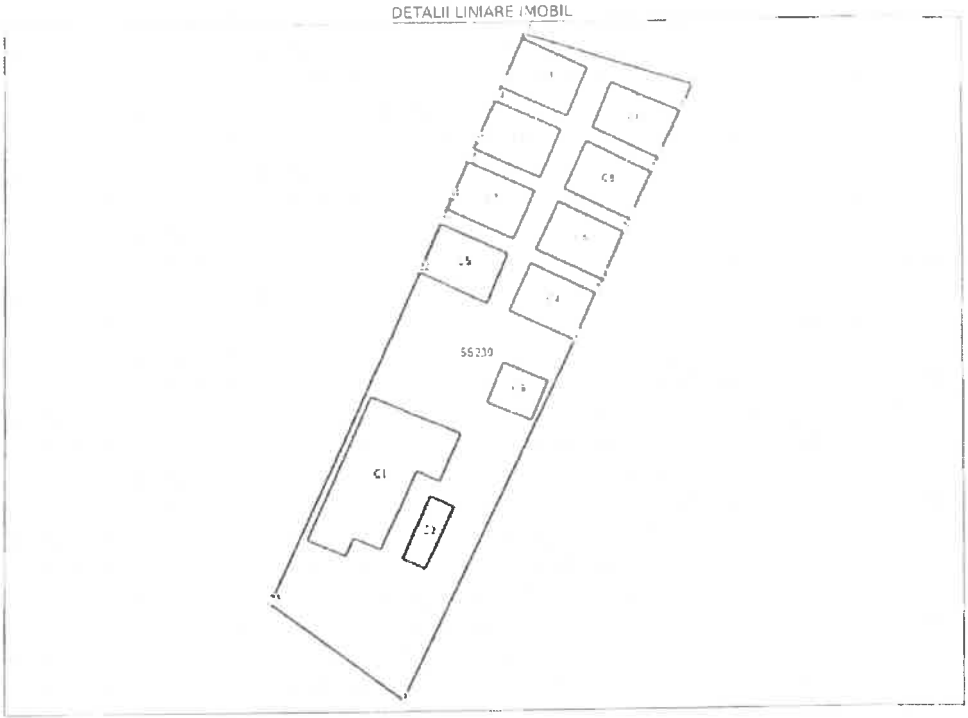
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 55230 | Din acte 2.500<br>Masurata 2.501 | Teren imprejmuit cu gard de plasa intre punctele 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13, 16-17-18-19-20-21-22-23, rest neimprejmuit |

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




### Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | Din acte: 2.500 Masurata: 2.501 | 257 | 863/3 | - | |

### Date referitoare la construcţii

| Crt | Număr | Destinaţie construcţie | Supraf. (mp) | Situaţie juridică | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|
| A1.1 | 55230-C1 | constructii de locuinte | 273,5 | Cu acte | S. construita la sol:273.5 mp; S. construita desfasurata:546.8 mp; Constructie locuinta (P+1), Sc- 273.4 mp, Sd - 546.8,edificata in anul 2012 |
| A1.2 | 55230-C2 | constructii anexa | 39 | Cu acte | S. construita la sol:39 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Constructie anexa (P), Sc- 39.0mp, Sd -39.0 edificata in anul 2012 |
| A1.3 | 55230-C3 | constructii anexa | 46,9 | Cu acte | S. construita la sol:46.9 mp; S. construita desfasurata:46.9 mp; Constructie anexa (P), Sc- 46.9mp, Sd - 46.9 edificata in anul 2012 |
| A1.4 | 55230-C4 | constructii anexa | 84,8 | Cu acte | S. construita la sol:84.8 mp; S. construita desfasurata:84.8 mp; Constructie anexa (P), Sc- 84.8mp, Sd - 84.8 edificata in anul 2012 |
| A1.5 | 55230-C5 | constructii anexa | 88,5 | Cu acte | S. construita la sol:88.5 mp; S. construita desfasurata:88.5 mp; Constructie anexa (P), Sc- 88.5 mp, Sd - 88.5, edificata in anul 2012 |

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

| Crt | Număr | Destinaţie construcţie | Supraf. (mp) | Situaţie juridică | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|
| A1.6 | 55230-C6 | constructii anexa | 86,4 | Cu acte | S. construita la sol:86.4 mp; S. construita desfasurata:86.4 mp; Constructie anexa (P), Sc- 86.4 mp, Sd - 86.4, edificata in anul 2012 |
| A1.7 | 55230-C7 | constructii anexa | 84,8 | Cu acte | S. construita la sol:84.8 mp; S. construita desfasurata:84.8 mp; Constructie anexa (P), Sc- 84.8 mp, Sd - 84.8,edificata in anul 2012 |
| A1.8 | 55230-C8 | constructii anexa | 85,9 | Cu acte | S. construita la sol:85.9 mp; S. construita desfasurata:85.9 mp; Constructie anexa (P), Sc- 85.9 mp, Sd - 85.9, edificata in anul 2012 |
| A1.9 | 55230-C9 | constructii anexa | 84,9 | Cu acte | S. construita la sol:84.9 mp; S. construita desfasurata:84.9 mp; Constructie anexa (P), Sc- 84.9 mp, Sd - 84.9,edificata anul 2012 |
| A1.10 | 55230-C10 | constructii anexa | 83,9 | Cu acte | S. construita la sol:83.9 mp; S. construita desfasurata:83.9 mp; Constructie anexa (P), Sc- 83.9 mp, Sd - 83.9,edificata in anul 2012 |
| A1.11 | 55230-C11 | constructii anexa | 84,5 | Cu acte | S. construita la sol:84.5 mp; S. construita desfasurata:84.5 mp; Constructie anexa (P), Sc- 84.5 mp, Sd - 84.5,edificata in anul 2012 |

**Lungime Segmente**
**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.**

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment ⌐ (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 60.596 |
| 3 | 4 | 2.284 |
| 5 | 6 | 2.129 |
| 7 | 8 | 2.413 |
| 9 | 10 | 4.328 |
| 11 | 12 | 0.839 |
| 13 | 14 | 2.241 |
| 15 | 16 | 5.386 |
| 17 | 18 | 2.195 |
| 19 | 20 | 1.677 |
| 21 | 22 | 7.903 |
| 23 | 1 | 24.881 |

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment ⌐ (m) |
|---|---|---|
| 2 | 3 | 7.81 |
| 4 | 5 | 7.871 |
| 6 | 7 | 7.736 |
| 8 | 9 | 7.676 |
| 10 | 11 | 26.671 |
| 12 | 13 | 7.859 |
| 14 | 15 | 1.432 |
| 16 | 17 | 0.986 |
| 18 | 19 | 6.08 |
| 20 | 21 | 2.436 |
| 22 | 23 | 55.1 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 1350 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1/28-05-2025 in suma de 1350, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluţionării,
14-07-2025
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
Mihaela-Daniela Benescu
*(parafa şi semnătura)*

Referent,
*(parafa şi semnătura)*

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro**

**Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

ANCPI

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV**
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea**
Adresa: LOC: BUCURESTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL: 021/2246085; 021/2246082 FAX: 021/2246084; 021/2246156

Nr cerere 248080
Ziua 28
Luna 05
Anul 2025

# REFERAT DE ADMITERE
(Actualizare date imobil)

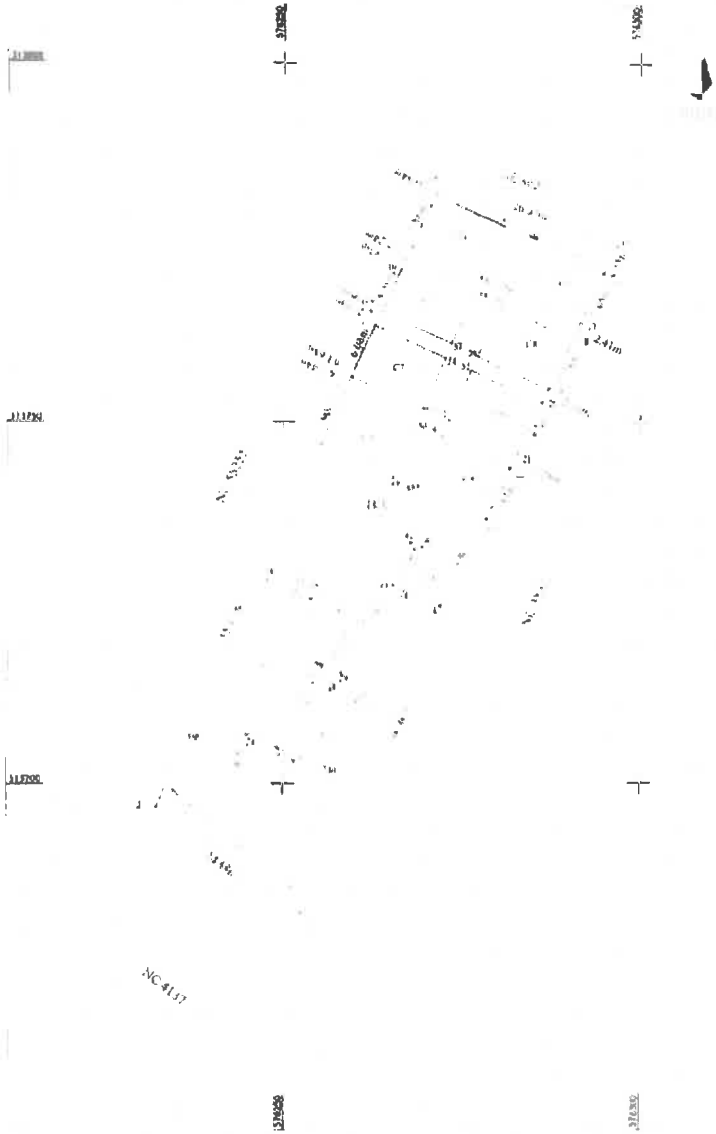
Domnului/Doamnei VENECIUC LILIANA
Domiciliul jud. Ilfov, UAT Cornetu, Loc. Cornetu, Str BUJORULUI, Nr. 20

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **248080** din data **28-05-2025**, vă informăm:

Operațiuni tehnice efectuate cu respectarea prevederilor din Ordinul ANCPI 600/2023.:

261 Inscriere construcție C1.
263--actualizare adresa poștală
- actualizare categorie de folosință

**Inspector**
**IONICA ELENA RIZEA**
Ionica Elena Rizea




# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| [illegible] | 2501 | 1 257, P 863/3, [illegible] |
| Carte Funciara nr | 3626 | |

A. Date referitoare la teren

| Nr parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | |
|---|---|---|---|
| | Cc | | Teren impropriu cu gard de plasa [illegible] 10-11-12-13, 16-17-18-19-20-21-22-23 [illegible] |
| | Total | [illegible] | |

B. Date referitoare la construcții

| Cod constr. | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| [illegible] | Cc | [illegible] | Construcție [illegible] Sc- 273.4 mp, Sd [illegible] |
| [illegible] | | [illegible] | Construcție [illegible] (P) [illegible] 19.0mp, Sd 39.0, edificata in anul 2012 |
| [illegible] | | 46.[illegible] | Construcție anexa (P), Sc- 46.9mp, Sd - 46.9, edificata in anul 2012 |
| [illegible] | CA | 84.8 | Construcție anexa (P), Sc- 84.8mp, Sd - 84.8, edificata in anul 2012 |
| C5 | [illegible] | [illegible] | Construcție anexa (P), Sc- 88.5 mp, Sd - 88.5, edificata in anul 2012 |
| C6 | CA | 86.4 | Construcție anexa (P), Sc- 86.4 mp, Sd - 86.4, edificata in anul 2012 |
| [illegible] | CA | 84.8 | Construcție anexa (P), Sc- 84.8 mp, Sd [illegible] edificata in anul 2012 |
| C8 | CA | [illegible] | Construcție anexa (P), Sc- [illegible] edificata in anul 2012 |
| C9 | CA | [illegible] | Construcție anexa (P), Sc- 84.9 mp, Sd [illegible] edificata in anul 2012 |
| C10 | CA | 83.9 | Construcție anexa (P), Sc- 83.9 mp, Sd [illegible] edificata in anul 2012 |
| C11 | CA | 84.5 | Construcție anexa (P), Sc- 84.5 mp, Sd [illegible] edificata in anul 2012 |
| | Total | 1043 | edificata in anul 2012 |

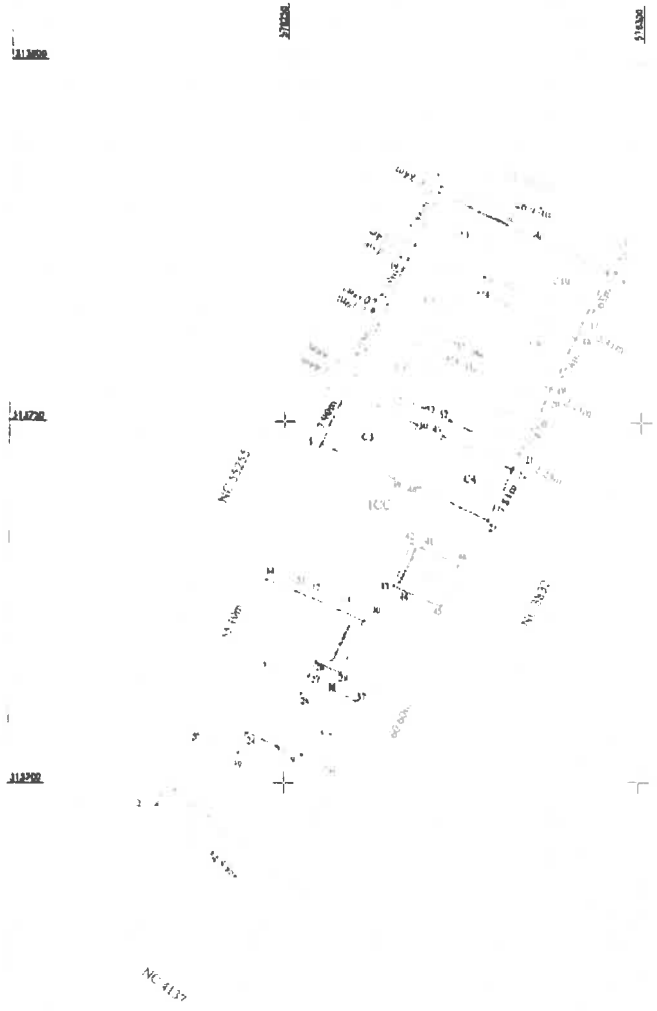
Suprafata totala masurata a imobilului 2501mp
Suprafata din act – 2500mp

Executant, ing. IONITA ALEXANDRU
Autorizat categoria A, Seria RO-B-F, Nr. 2076
Nr. tel. [illegible]
Confirm executarea masuratorilor la teren,
[illegible]
corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Data: iulie 2025

Alexandru Ionita [illegible]

Ionica Elena Rizea

Data: Februarie 2025
Stampila [illegible]




ANEXA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| | 2501 | T 257 P 8003 Aleea Esarfei nr. [illegible] Municipiul Mangalia, judetul Ilfov. |

Carte funciara nr. [illegible] UAT MANGALIA

A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | |
|---|---|---|---|
| | | 2501 | Teren imprejmuit cu gard de plasa intre punctele 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23, rest neimprejmuit |
| | | 2501 | |

B. Date referitoare la construcții

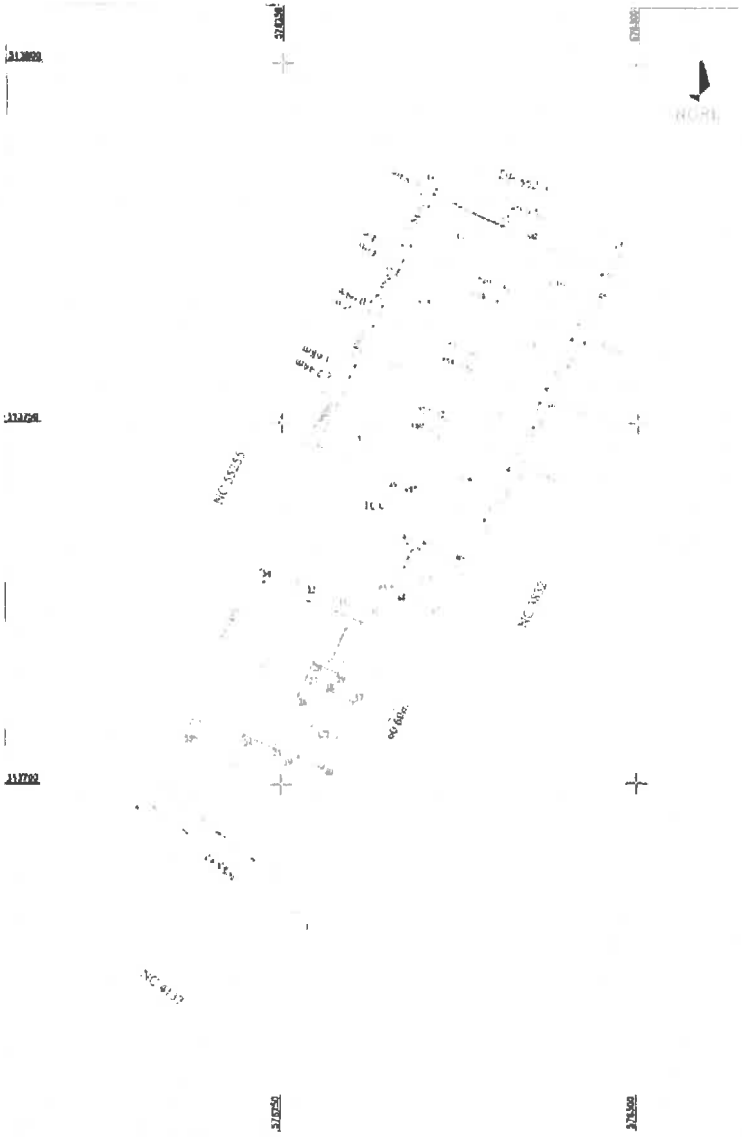
| Tip constructie | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | |
|---|---|---|---|
| C1 | CL | 273.2 | Construcție existentă (P+1, Sc=273.4 mp, Sd=[illegible]) edificată în anul 2012 |
| C2 | CA | 99.0 | Construcție anexă (P, Sc=99.0 mp, Sd=99.0 mp), edificată în anul 2012 |
| C3 | CA | [illegible] | [illegible] |
| C4 | CA | [illegible] | [illegible] |
| C5 | CA | [illegible] | [illegible] |
| C6 | CA | 86.4 | Construcție anexă (P, Sc=86.4 mp, Sd=86.4 mp), edificată în anul 2012 |
| C7 | CA | 84.8 | Construcție anexă (P, Sc=84.8 mp, Sd=84.8 mp), edificată în anul 2012 |
| C8 | CA | 85.9 | Construcție anexă (P, Sc=85.9 mp, Sd=85.9 mp), edificată în anul 2012 |
| C9 | CA | 84.9 | Construcție anexă (P, Sc=84.9 mp, Sd=84.9 mp), edificată în anul 2012 |
| C10 | | 85.9 | Construcție anexă (P, Sc=85.9 mp, Sd=85.9 mp), edificată în anul 2012 |
| C11 | | 84.5 | Construcție anexă (P, Sc=84.5 mp, Sd=84.5 mp), edificată în anul 2012 |
| Total | | 1043 | |

Suprafata totala masurata a imobilului = 2501mp
Suprafata din act = 2500mp

Executant: ing. IONITA ALEXANDRU
Autorizat categoria A, Seria RO-B-F, Nr. 2076
Nr. tel.: 0723 134 778
Confirm executarea masuratorilor la teren.

Alexandru Ionita
Semnătura și parafa
Data: Februarie 2025

Ionica Elena Rizea
Semnătura și parafa




PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 35230 | | I 257 P 863/3 strada Eclipsei nr. 7, loc. Vartejul, oras Magurele, judetul Ilfov |
| Carte funciara nr. | 3620 | MAGURELE |

A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| | CA | 2501 | Teren neprejmuit cu gard de plasa [illegible] |
| | Total | 2501 | |

B. Date referitoare la constructii

| Nr. constr. | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| | CL | 273.4 | Construcie locuinta (P) (1) S - 273.4 mp, Sd - 346.5 [illegible] edificata in anul 2012 |
| | CA | 39.0 | Constructie anexa (P), Sc- 39.0mp, Sd - 39.0, edificata in anul 2012 |
| | CA | 46.9 | Constructie anexa (P), Sc- 46.9mp, Sd - 46.9, edificata in anul 2012 |
| C4 | CA | [illegible] | Constructie anexa (P), Sc- 84.8mp, Sd - 84.8, edificata in anul 2012 |
| C5 | CA | [illegible] | Constructie anexa (P), Sc- 88.5 mp, Sd - 88.5, edificata in anul 2012 |
| C6 | CA | [illegible] | Constructie anexa (P), Sc- 86.4 mp, Sd - 86.4, edificata in anul 2012 |
| | CA | 84.8 | Constructie anexa (P), Sc- 84.8 mp, Sd [illegible] |
| [illegible] | | 85.9 | Constructie anexa (P), Sc- 85.9 mp, Sd [illegible] |
| C9 | CA | 84.9 | Constructie anexa (P), Sc- 84.9 mp, Sd [illegible] |
| [illegible] | CA | 83.9 | Constructie anexa (P), Sc- 83.9 mp, Sd [illegible] |
| [illegible] | CA | 84.5 | Constructie anexa (P), Sc- 84.5 mp, Sd [illegible] |
| | Total | 1043 | |

Suprafata totala masurata a imobilului – 2501mp
Suprafata din act – 2500mp

Executant, ing. IONITA ALEXANDRU
Autorizat categoria A, Seria RO-B-F Nr. 2076
Nr. tel. 0723 134 778
Confirm executarea masuratorilor la teren
Cu semnatura incheiem prezentul document, pentru a certifica faptul ca datele inscrise sunt corespunzatoare acestora cu realitatea din teren
Data, iulie 2025

Alexandru Ionita

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data, Februarie 2025
Stampila [illegible]

Ionica Elena
Rizea

**ROMÂNIA**
**JUDEȚUL ILFOV**
**PRIMĂRIA ORAȘULUI MĂGURELE**
Str. Câmpului nr. 2-4, Măgurele, Județul Ilfov
Tel. 021/457.4091, Fax. 021/457.4165
E-mail: [illegible]

**Nr. 12172/08.05.2025**

Către:

**VENECIUC LILIANA**

Adresă:

Str. Bujorului nr. 22, sat Cornetu, jud. Ilfov

Referitor la cererea dumneavoastră înaintată Primăriei orașului Măgurele și înregistrată sub nr. 12172/08.05.2025, vă comunicăm faptul că imobilului teren în suprafață măsurată de 2627 mp (din acte 2636 mp), situat în tarla 257, parcelele 863 și identificat cu nr. cadastral 55255, pe care îl dețineți conform Act de vânzare autentificat cu nr. 2244 din data de 18.12.2024 i s-a atribuit **numărul poștal provizoriu 5, pe strada ECLIPSEI**, în localitatea Vârteju, orașul Măgurele, județul Ilfov.

Consta

Taxa în valoare de [illegible] lei a fost achitată conform chitanței nr. [illegible], din data de [illegible].

**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL ILFOV**
**PRIMĂRIA ORAŞULUI MĂGURELE**

Str. Călugăreni nr. 2-4, oraş Măgurele, judeţ Ilfov
Tel. 021/457.4091, Fax. 021/457.4165
E-mail : office@primariamagurele.ro

Nr. 7850/06.05.2025

**CERTIFICAT**
**de atestare a edificării construcţiilor realizate fără Autorizaţie de construire**

Urmare a cererii depuse de către Veneciuc Liliana, Badea Andreea-Georgiana, Veneciuc Vlad-Alexandru, înregistrată cu nr. 7850/25.03.2025, confirmăm că pe imobilele situate în judeţul Ilfov, oraşul Măgurele, localitatea Vârteju:

- Imobilul-teren în suprafaţă de 2.636 mp (măsurată 2.627 mp) situat în T257 P863, nr. cadastral 55255, Carte Funciară nr. 55255, proprietatea dnei Veneciuc Liliana, conform Extras de Carte Funciară nr. 196679/29.04.2025,
- Imobilul-teren în suprafaţă de 2.500 mp (măsurată 2.501 mp) situat în T257 P863/6, nr. cadastral 3626, Carte Funciară nr. 55230, proprietatea dlor Veneciuc Liliana, Badea Andreea-Georgiana, Veneciuc Vlad-Alexandru, conform Extras de Carte Funciară nr. 196705/29.04.2025,

există 16 construcţii – 11 construcţii edificate în anul 2012 si 5 construcţii edificate în anul 2015, proprietatea dlor Veneciuc Liliana , Badea Andreea-Georgiana ( , Veneciuc Vlad-Alexandru (( .

Edificarea construcţiilor s-a efectuat fără Autorizaţie de construire.

Pentru imobilul cu nr. cad. 55255, există raportul de expertiză tehnică nr. 01-03-25 din 7 Martie 2025, iar pentru imobilul cu nr. cad. 3626, există raportul de expertiză tehnică nr. 02-03-25 din 7 Martie 2025 întocmite de Inginer Expert Tehnic Niculae P. Teodor, privind respectarea cerinţelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcţii, încadrarea în reglementările de urbanism aprobate şi respectarea dispoziţiilor în materie de realizare a construcţiilor şi documentaţie cadastrală.

**Pentru imobilul cu nr. cad. 3626:**
Construcţia corp C1 are următoarea descriere:
- destinaţia: locuinţă
- număr unităţi individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălţime: P+1E
- suprafaţa construită la sol: 273,4 mp
- suprafaţa construită desfăşurată: 546,8 mp

Construcţia corp C2 are următoarea descriere:
- destinaţia: anexă
- număr unităţi individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălţime: P
- suprafaţa construită la sol: 39 mp
- suprafaţa construită desfăşurată: 39 mp

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI MĂGURELE

Str. Călugăreni nr. 2-4, oraș Măgurele, județ Ilfov
Tel. 021/457.4091, Fax. 021/457.4165
E-mail : office@primariamagurele.ro

Construcția corp C3 are următoarea descriere:
- destinația: anexă
- număr unități individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălțime: P
- suprafața construită la sol: 46,9 mp
- suprafața construită desfășurată: 46,9 mp

Construcția corp C4 are următoarea descriere:
- destinația: anexă
- număr unități individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălțime: P
- suprafața construită la sol: 84,8 mp
- suprafața construită desfășurată: 84,8 mp

Construcția corp C5 are următoarea descriere:
- destinația: anexă
- număr unități individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălțime: P
- suprafața construită la sol: 88,5 mp
- suprafața construită desfășurată: 88,5 mp

Construcția corp C6 are următoarea descriere:
- destinația: anexă
- număr unități individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălțime: P
- suprafața construită la sol: 86,4 mp
- suprafața construită desfășurată: 86,4 mp

Construcția corp C7 are următoarea descriere:
- destinația: anexă
- număr unități individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălțime: P
- suprafața construită la sol: 84,8 mp
- suprafața construită desfășurată: 84,8 mp

Construcția corp C8 are următoarea descriere:
- destinația: anexă
- număr unități individuale: 1
- număr locuri de parcare: -

Str Călugăreni nr. 2-4, oraş Măgurele, judeţ Ilfov
Tel. 021/457.4091, Fax. 021/457.4165
E-mail : office@primariamagurele.ro

- regimul de înălţime: P
- suprafaţa construită la sol: 85,9 mp
- suprafaţa construită desfăşurată: 85,9 mp

Construcţia corp C9 are următoarea descriere:
- destinaţia: anexă
- număr unităţi individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălţime: P
- suprafaţa construită la sol: 84,9 mp
- suprafaţa construită desfăşurată: 84,9 mp

Construcţia corp C10 are următoarea descriere:
- destinaţia: anexă
- număr unităţi individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălţime: P
- suprafaţa construită la sol: 83,9 mp
- suprafaţa construită desfăşurată: 83,9 mp

Construcţia corp C11 are următoarea descriere:
- destinaţia: anexă
- număr unităţi individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălţime: P
- suprafaţa construită la sol: 84,5 mp
- suprafaţa construită desfăşurată: 84,5 mp

**Pentru imobilul cu nr. cad. 55255:**
Construcţia corp C1 are următoarea descriere:
- destinaţia: anexă
- număr unităţi individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălţime: P
- suprafaţa construită la sol: 60,8 mp
- suprafaţa construită desfăşurată: 60,8 mp

Construcţia corp C2 are următoarea descriere:
- destinaţia: anexă
- număr unităţi individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălţime: P
- suprafaţa construită la sol: 61,5 mp
- suprafaţa construită desfăşurată: 61,5 mp

**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL ILFOV**
**PRIMĂRIA ORAŞULUI MĂGURELE**

Str. Călugăreni nr. 2-4, oraş Măgurele, judeţ Ilfov
Tel. 021/457.4091, Fax. 021/457.4165
E-mail : office@primariamagurele.ro

Construcţia corp C3 are următoarea descriere:
- destinaţia: anexă
- număr unităţi individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălţime: P
- suprafaţa construită la sol: 60,6 mp
- suprafaţa construită desfăşurată: 60,6 mp

Construcţia corp C4 are următoarea descriere:
- destinaţia: anexă
- număr unităţi individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălţime: P
- suprafaţa construită la sol: 60,2 mp
- suprafaţa construită desfăşurată: 60,2 mp

Construcţia corp C5 are următoarea descriere:
- destinaţia: anexă
- număr unităţi individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălţime: P
- suprafaţa construită la sol: 60,0 mp
- suprafaţa construită desfăşurată: 60,0 mp

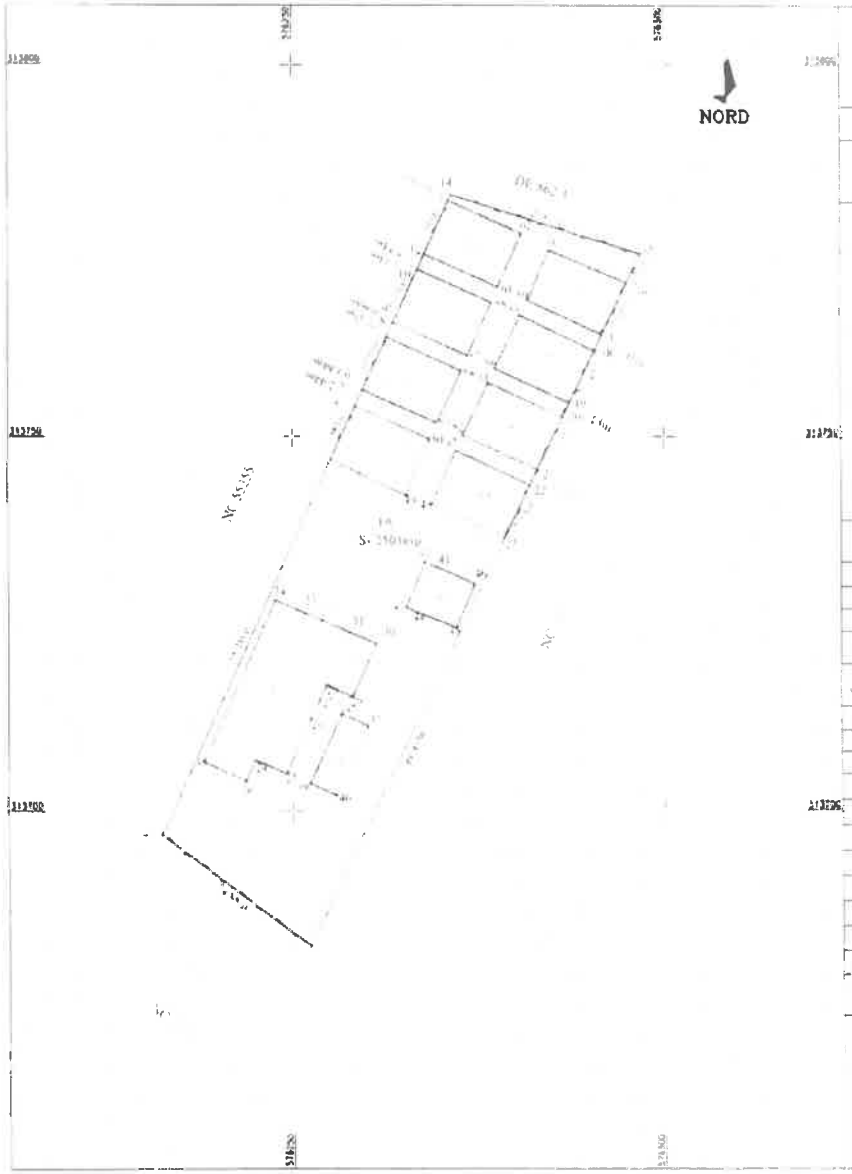
Alte menţiuni: conform Declaraţiei notariale nr. 587/21.03.2025 emisă de către Mocanu Ştefan Călin, imobilele-teren cu nr. cadastrale 55255 şi 3626 se vor alipi.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcţiilor în cartea funciară, în condiţiile art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcţii.

**PRIMAR,**
**CONSTANTIN NARCIS-CĂTĂLIN**

**ARHITECT ŞEF,**
**DINESCU ILINCA**

**Achitat taxa în valoare de** 2000,0 **lei conform chitanţei nr.** 7128 **din data** 07.05.2025




PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| | | |

Carte Funciara nr.

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | |
|---|---|---|---|
| | | 2501 | Teren imprejmuit cu gard de plasa intre punctele |
| | | | Teren imprejmuit cu gard de plasa intre punctele 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 |
| | | | neimprejmuit pe restul laturilor |

B. Date referitoare la constructii

| Cod constr. | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | |
|---|---|---|---|
| | CL | | Constructie locuinta (P+1) Sc- 273.4 mp Sd - edificata in anul 2012 |
| | | | Constructie anexa (P) Sc- 39.0mp Sd - 39.0 edificata in anul 2012 |
| | | 40.5 | Constructie anexa (P) Sc- 40.5mp Sd - 40.5 edificata in anul 2012 |
| | | 84.8 | Constructie anexa (P) Sc- 84.8mp Sd - 84.8 edificata in anul 2012 |
| | | 88.5 | Constructie anexa (P) Sc- 88.5 mp Sc - 88.5 edificata in anul 2012 |
| | | 86.4 | Constructie anexa (P) Sc- 86.4 mp Sd - 86.4 edificata in anul 2012 |
| | | 84.8 | Constructie anexa (P) Sc- 84.8 mp Sd - 84.8 edificata in anul 2012 |
| | | 85.9 | Constructie anexa (P) Sc- 85.9 mp Sd - 85.9 edificata in anul 2012 |
| | | 84.9 | Constructie anexa (P) Sc- 84.9 mp Sd - 84.9 edificata in anul 2012 |
| | | 84.9 | Constructie anexa (P) Sc- 84.9 mp Sd - 84.9 edificata in anul 2012 |
| | | 84.5 | Constructie anexa (P) Sc- 84.5 mp Sd - 84.5 edificata in anul 2012 |

Suprafata totala masurata a imobilului = 2501mp
Suprafata din act = 2500 mp

Executant ing. IONITA ALEXANDRU
Autorizatie de [illegible] Seria B-E Nr. 2676
[illegible]78
Certificat atestare [illegible] la teren
cerere de [illegible] Biroul cadastral si
Documentatia a fost [illegible] la data
Data [illegible]

Semnatura si parafa

Data [illegible]

Stampila [illegible]

Chat Contul tău (/myaccount) Adaugă anunț nou

Ce anume cauți?

Căutare

Publicitate

Înapoi



Contul tău Adaugă anunț nou

GEORGE PETRILA
Pe OLX din februarie 2021
Activ pe 30 iulie 2025
[/oferte/user/rb2vj/]

Trimite mesaj

072 239 3475 (tel:0722393475)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător
[/oferte/user/rb2vj/]

LOCALITATE

Buda
București - Ilfov

Vezi locația pe hartă

Postat 22 iulie 20:25

Teren de vanzare, deschidere Soseaua Alexandriei

**35 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 6 823 m² Extravilan / intravilan, Intravilan

## DESCRIERE

Teren intravilan de vanzare suprafata 6823 mp

Deschidere la Sos Alexandriei DN6 Bucuresti-Alexandria.

Este ideal pentru dezvoltare imobiliara, fiind situat in zona cu case.

Localizat la DOAR 4 MINUTE distanta de mers cu masina de nodul rutier A0 X DN6 Bragadiru.

Utilitati :curent electric,gaze,asfalt,cadastru,

PRET 35e/mp

Proprietar

DETALII - 07********75

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: EUROSAB IMOBILIARE INVEST SRL
CUI: RO26344733
Număr de telefon: +40722393475

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci de la o firmă vor fi protejate de legile

Arată mai multe

Publicitate

Publicitate

ID: 290288849 [/] vizualizări 1k Chat [/anunturi-salvate] [] Contul tău Raportează [/myaccount] Adaugă anunț nou

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

GEORGE PETRILA
Pe OLX din februarie 2021
Activ pe 30 iulie 2025
[/oferte/user/rb2vj/]

Trimite mesaj

072 239 3475 (tel:0722393475)

Publicitate

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător


[/d/oferta/case-efecte-[illegible]-pe-de-[illegible]]
[illegible]
Sabareni
Reactualizat la 03 august 2025
111 m²


[/d/oferta/[illegible]-la-[illegible]]
1 268 712 lei
Sabareni
Reactualizat la 01 august 2025
135 m²

[/d/oferta/oportunitate-de-investitie-teren-intravilan-16-400-mp-IDjE25i.html?reason=ip%7Clister]
[/d/oferta/oportunitate-de-investitie-[illegible]]
30 lei
Sabareni
22 iulie 2025
16 400 m²


[/d/oferta/lot-teren-intravilan-[illegible]]
178 lei
Cornetu
22 iulie 2025
612 m²


[/d/oferta/lot-teren-intravilan-situat-in-sabareni-deschidere-stradala-IDjE1Mp.html?reason=ip%7Clister]
[/d/oferta/lot-teren-intravilan-situat-in-[illegible]]
50 748 lei
Cornetu
22 iulie 2025
421 m²

[/d/oferta/lot-teren-intravilan-situat-in-sabareni-deschidere-stradala-IDjE1Mp.html?reason=ip%7Clister]
[/d/oferta/lot-teren-intravilan-situat-in-[illegible]]
330 lei
Sabareni
22 iulie 2025
665 m²

[/d/oferta/lot-teren-intravilan-parte-din-ansamblu-rezidential-IDjE1OP.html?reason=ip%7Clister]
[/d/oferta/lot-teren-intravilan-parte-din-[illegible]]
126 871 lei
Sabareni
22 iulie 2025
641 m²

[/d/oferta/sabareni-teren-intravilan-2500-mp-IDjE1xq.html?reason=ip%7Clister]
[/d/oferta/sabareni-teren-intravilan-[illegible]]
152 lei
Sabareni
[illegible]
2 500 m²

## Anunțuri similare


[/d/oferta/teren-intravilan-cornetu-[illegible]]
[illegible] mp/lot | Super [illegible]
[illegible]
Buda
Reactualizat la 27 iulie 2025
1 250 m²

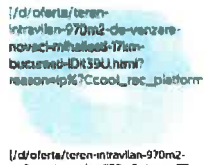

[/d/oferta/lot-teren-de-vanzare-[illegible]]
10 000 €
Cornetu
22 iulie 2025
421 m²

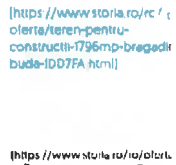

[/d/oferta/teren-[illegible]]
[illegible]
Buda
Reactualizat la 11 iulie 2025
1 908 m²


[/d/oferta/teren-de-vanzare-[illegible]]
[illegible]
Bragadiru
10 iulie 2025
1 192 m²


[/d/oferta/teren-intravilan-524-mp-[illegible]]
20 000 €
Cornetu
10 iulie 2025
524 m²


[/d/oferta/vand-teren-intravilan-1537-mp-pret-25-mp-investitie-IDiVO7.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]
[/d/oferta/vand-teren-intravilan-1537-mp-[illegible]]
[illegible]
Cornetu
Reactualizat la 27 iulie 2025
1 537 m²


[/d/oferta/teren-intravilan-970m2-de-vanzare-novaci-mihailesti-17km-bucuresti-IDt39U.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform]
[/d/oferta/teren-intravilan-970m2-de-[illegible]]
[illegible]
Novaci
09 iulie 2025
970 m²


[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-constructii-1796mp-bragadiru-buda-IDD7FA.html]
[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-constructii-1796mp-bragadiru-buda-IDD7FA.html]
25 000 €
Bragadiru
23 iulie 2025
500 m²



Chat | Contul tău [/myaccount] | Adaugă anunț nou

[/]

Aplicatii mobile [https://www.olx.ro/mo... Vânzător [https://livrare.olx.ro...

Ajutor si contact [https://ajutor.olx.ro/ob... ferești de phishing [https://sigur...

Anunturi promovate [https://www.olx.ro/...

OLX marketplace [https://business.olx.ro/...=link&utm_campaign=profesionisti&utm_term=profesionisti&utm_content=link]

Citeste blog-ul OLX.ro [https://blog.olx.ro/...arta mini-site-urilor [/sitemap/shops/]

Conditii de utilizare [https://ajutor.olx.ro/...%98ii-de-utilizare-V31]

Politica de confidentialitate [https://ajuto...charest%2C+Romania&locationFilter=Romania]

Prețuri de publicitate [https://publicitate...ngajatori de pe OLX [/employers/?bs=footer]

Liste de prețuri [https://ajutor.olx.ro/ob...]

ANPC [https://anpc.ro] How to OLX [https://howto.olx.ro]

Academia de Business [https://business.olx.ro/...angajat.olx.ro]

Livrare prin OLX [https://livrare.olx.ro] Politica privind cookie-urile [https://ajutor.olx.ro/obhelpro/s/article/politica-privind-utilizarea-cookies-V17]

Informatii Ordin 225/2023 [https://ajutor.olx.ro/s/article/informa%C8%98ii-prev%C4%83zute-de-Ordinul-225-din-25-aprilie-2023-emis-de-ANPC-cu-privire-la-operatorii-economici-care-des%C4%85%C8%99oa...

Descarca aplicatia pentru telefonul tău

App Store

Google Play

OLX bg [https://olx.bg] | OLX pl [https://olx.pl] | OLX ua [https://olx.ua] | OLX pt [https://olx.pt] | Autovit.ro [https://autovit.ro] | Storia.ro [https://storia.ro] | OLX business [https://businessnub.olx.ro]

Căutare

Publicitate

Inapoi






Postat 27 iulie 2025

Teren Intravilan - Cornetu | 2 Loturi | 1250 mp/lot | Super Oferta

**12 500 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 250 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

TEREN INTRAVILAN
2 LOTURI: 1250 MP/LOT
PRET FIX 12500 EURO
DOAR 10 EURO/MP

Zona este in dezvoltare privind utilitatile

Distanta de la teren pana la Sos. Alexandriei este de doar 800m, iar pana la str. Garoafei sunt doar 600m

Fiecare lot are deschidere de aprox. 12,6m

Accesul catre Bucuresti este facil, iar distanta pana in centrul orasului este de 18km.

In imediata apropiere se gaseste noua Autostrada A0 deja data in folosinta

PRIVAT

Andreea
Pe OLX din iunie 2017
Activ ieri la 11:15
(/oferte/user/zeUSt/)

Trimite mesaj

076 763 6902 (tel:0767636902)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/zeUSt/)

LOCALITATE

Buda
București • Ilfov

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ce urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor pe care le

Arată mai multe

Publicitate

Publicitate

Pentru detalii suplimentare, nu ezitati sa ma contactati

ID: 284917295 Vizualizări: 6205

Raportează

**CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL**

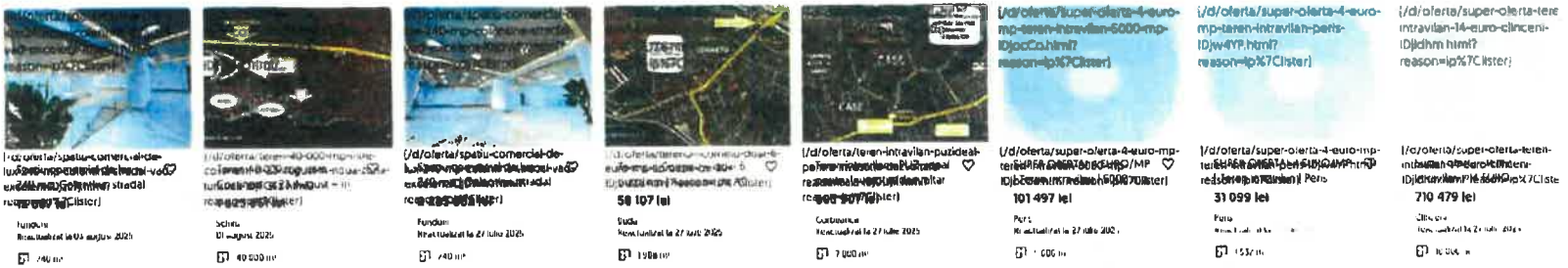
Andreea
Pe OLX din iunie 2017
Activ ieri la 11:15
[/oferte/user/2eUSt/]

Trimite mesaj

076 763 6902 (tel:0767636902)

Publicitate

**Mai multe anunțuri ale acestui vânzător**



## Anunțuri similare



Publicitate

Aplicatii mobile (https://www.olx.ro/mo... Vânzător (https://livrare.olx.ro...
Ajutor si contact (https://ajutor.olx.ro/ob... de phishing (https://...
Anunturi promovate (https://www.olx.ro/...
OLX marketplace (https://business.olx.ro/...
Citeste blog-ul OLX.ro (https://blog.olx.ro/...arta mini-site-urilor (/sitemap/shops/)
Conditii de utilizare (https://ajutor.olx.ro/...)
Politica de confidentialitate (https://ajutor...)
Preturi de publicitate (https://publicitate...)
Liste de preturi (https://ajutor.olx.ro/...)
ANPC (https://anpc.ro) How to OLX (https://howto.olx.ro)
Academia de Business (https://business...)
Livrare prin OLX (https://livrare.olx.ro) Politica privind cookie-urile (https://ajutor.olx.ro/olxtelpro/s/article/politica-privind-utilizarea-cookies-V17)
Informatii Ordin 225/2023 (https://ajutor...)
olx.bg (https://olx.bg) olx.pl (https://olx.pl) olx.pt (https://olx.pt) storia.ro (https://storia.ro)
Descarca aplicatia pentru telefonul tau
Google Play
App Store


Chat
Contul tău (/myaccount)
Adaugă anunț nou
Căutare
Publicitate

[/] Chat [/anunturi-salvate/] [/] Contul tău [/myaccount] Adaugă anunț nou



Gheorghe
Pe OLX din ianuarie 2019
Activ pe 31 iulie 2025
[/oferte/user/csMpP/]

Trimite mesaj

079 988 1156 (tel:0799881156)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător
[/oferte/user/csMpP/]

LOCALITATE

Buda
Bucuresti - Ilfov

Vezi locația pe hartă

Postat 19 iulie 2025

Urgent Teren Bucuresti Magurele 5000 mp

**70 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 5 000 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

-Urgent vind teren intravilan 5000 mp in Bucuresti-Magurele Ilfov aproape de Râul Argeș / Baraj Mihailesti/ Padure
-Pretul este de 14 euro mp . Pretul este negociabil. Pentru cine este interesat vă rog lăsați un mesaj sau sunati la telefon pentru mai multe detalii. Defalcare doar la 2500 mp

ID: 265852828 Vizualizări Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor pe care le

Arată mai multe

Publicitate

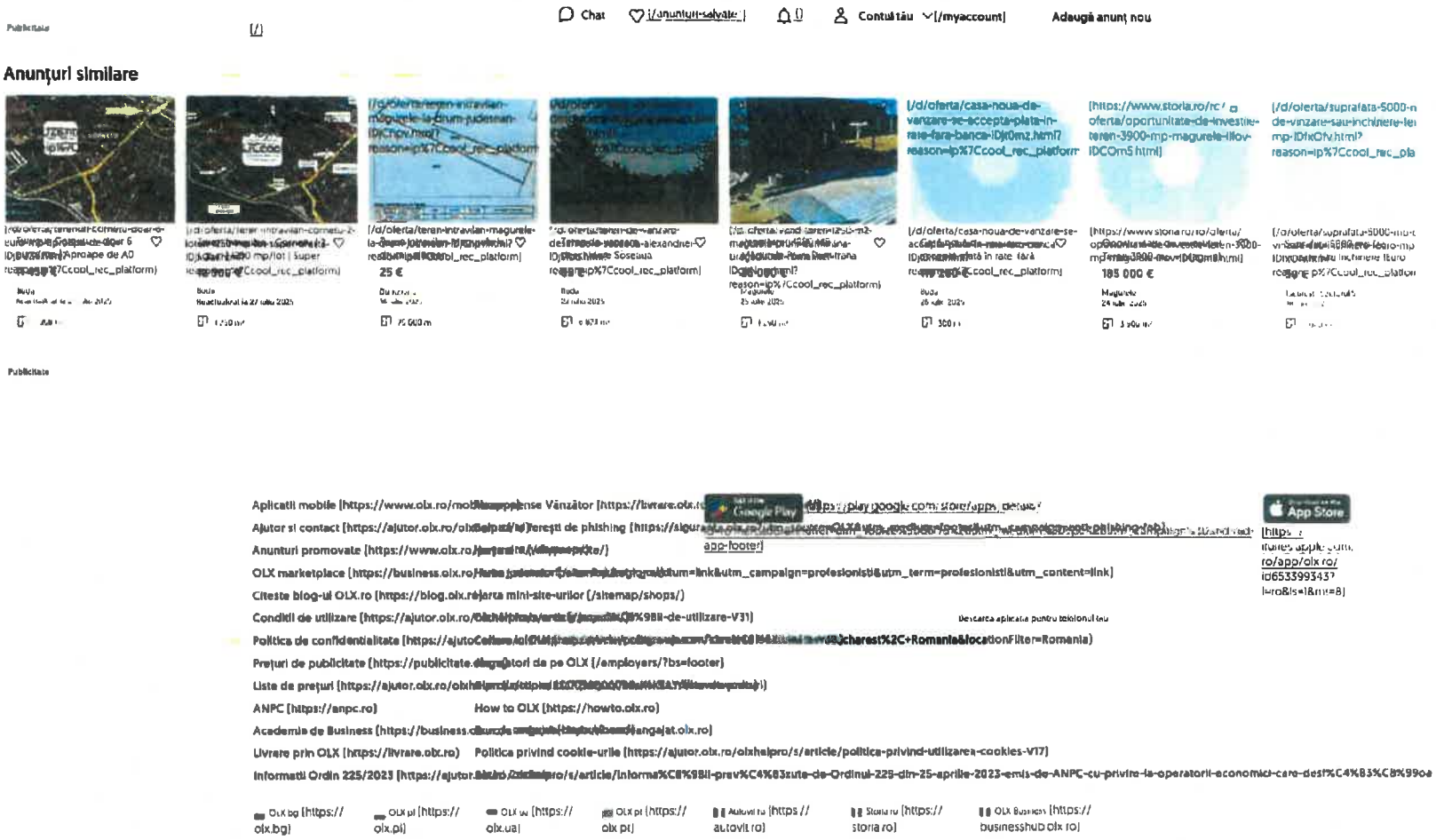
Publicitate

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Gheorghe
Pe OLX din ianuarie 2019
Activ pe 31 iulie 2025
[/oferte/user/csMpP/]

Trimite mesaj

079 988 1156 (tel:0799881156)


Chat
Contul tău
Adaugă anunț nou
Anunțuri similare
Publicitate
Aplicații mobile
Ajutor și contact
Anunțuri promovate
OLX marketplace
Citește blog-ul OLX.ro
Condiții de utilizare
Politica de confidențialitate
Prețuri de publicitate
ANPC
How to OLX
Academia de Business
Livrare prin OLX
Politica privind cookie-urile
Informații Ordin 225/2023
Google Play
App Store
OLX bg
OLX pl
OLX ua
OLX pt
Autovit.ro
Storia.ro
OLX Business

25-22737-CJIF Consiliul Judetean Ilfov 13.08.2025

**Proces Verbal de Receptie Servicii**

Prezentul Proces Verbal s-a incheiat intre urmatoarele parti:

**JUDETUL ILFOV - CONSILIUL JUDETEAN** cu sediul in strada Juvara Ernest, dr., nr. 3-5, Sector: 6, Bucuresti, CIF 4192545, Directia Protectia Animalelor reprezentată prin Ciucur Anita Alexandra, consilier, în calitate de Beneficiar pe de o parte,
**Si**
**IT BUSINESS ADVISOR S.R.L.** cu sediul in Soseaua Oltenitei nr.38,sector 4, Bucureşti, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub numărul J40/2238/2011, CIF. RO 28099711, reprezentată prin Director - Lubene Irinel în calitate de Prestator, pe de altă parte,

Prin prezentul proces verbal se accepta serviciile de evaluare ANEVAR, în vederea: Stabilirii valorii de piaţă a imobilului identificat prin studiu de piaţă, imobil care urmează a fi închiriat şi utilizat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza Judeţului Ilfov.

Raportul intocmit de Ricu Cristian Ionut PFA, colaborator conform contract de parteneriat nr. 1411/10.02.2025, a fost predat in 1 exemplar.

Prezentul Proces Verbal a fost intocmit, astazi 11.08.2025, in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte, fiecare exemplar continand o pagina.

**Beneficiar,**

**JUDETUL ILFOV - CONSILIUL JUDETEAN**

**Prestator,**

**IT BUSINESS ADVISOR S.R.L.**
**Director General,**
**LUBENE Irinel**

ANEXA NR 3

Nr. _____/_____

APROBAT
PREŞEDINTE
**Hubert Petru Ștefan THUMA**

# CAIET DE SARCINI
## privind aprobarea închirierii, în condițiile legii, a unor bunuri imobile, în scopul amenajării și funcționării unui adăpost pentru câinii fără stăpân.

### 1. INTRODUCERE.

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei și constituie ansamblul cerințelor minime pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică și oferta financiară. Conține în mod obligatoriu, toate cerințele solicitate, specificațiile tehnice, precum și toate documentele doveditoare. Acestea definesc, după caz, caracteristici referitoare la nivelul calitativ, tehnic și de performanță.

Conform **O.U.G nr. 155/2001** privind aprobarea programului de gestionare a câinilor fără stăpân, cu modificările si completările ulterioare :
Articolul 2^1:

*„(1) Consiliile județene, consiliile locale, respectiv Consiliul General al Municipiului Bucureşti au obligația de a amenaja şi de a suplimenta din fonduri proprii în funcție de necesități, în condițiile prevăzute în anexa nr. 1, adăposturile publice pentru câinii fără stăpân"*

Caietul de sarcini a fost redactat pe baza legislației în vigoare (OUG 155/2001, Legea 258/2013) și precizează condițiile minime pentru închirierea unui imobil destinat funcționării ca adăpost public pentru câini.

## 2. DISPOZIŢII GENERALE

Denumirea autorității contractante: Județul Ilfov – Consiliul Județean
Adresa: Str. Ernest Juvara, nr.3-5, sector 6, București, România
Telefon: 021 212 56 93
Adresa de internet: https://cjilfov.ro/
Mail: presedinte@cjilfov.ro

## 3. COD CPV:

## 4. SURSA DE FINANŢARE: bugetul local

## 5. OBIECTUL ACHIZIŢIEI

Avand în prevederile **Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Ilfov nr. 223/25.04.2025 privind aprobarea Procedurii Operațională privind închirierea de bunuri imobile care are drept scop stabilirea principiilor, cadrului și metodologiei unitare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora și ținând cont de concluziile, atât ale Studiului de Piață, cât și ale Raportului de Evaluare ANEVAR,** Județul Ilfov – Consiliul Județean urmează să închirieze un imobil situat în Str. Eclipsei, Măgurele, jud. Ilfov, recomandat prin studiul de piață ca fiind cel mai potrivit pentru funcționarea unui adăpost public pentru câini.
Imobilul are capacitatea de cazare pentru peste 250 de câini, fiind prevăzut cu padocuri, cuști, utilități esențiale (apă, curent electric, canalizare), sistem fotovoltaic, sistem de supraveghere video și poartă electrică.

## 6. SPECIFICAŢII TEHNICE

Imobilul indeplinește condițiile minime, astfel:
- Suprafață totală: peste 2.500 m²
- Cladirea administrativa
- Padocuri: minim 8 padocuri cu cuști individuale de min. 2x2,5 m, capacitate de cazare de peste 250 de caini.
- Padocurile pentru cazarea cainilor(fiecare padoc este dotat cu doi robineti pentru adapare si igienizarea custilor.
- Construcții rezistente, adaptabile pentru funcționarea ca adăpost
- Utilități: apă curentă, energie electrică (Alimentare cu energie electrica: Sistem fotovoltaic cu capacitate de productie de 5 Kwh, cu posibilitate de extindere (suplimentarea numarului de panouri) pentru dublarea capacitatii de productie -2 baterii de stocare a cate 9 kwh, fiecare -2 buc inverter Mate3. Generator de curent electric (benzina) 7,5 kwh, pentru backup).
- Canalizare (fosă septică betonată)

- Încălzire: sistem existent pentru racordare la centrală pe combustibil solid
- Ventilație: naturală, cu opțiuni de închidere pentru sezonul rece
- Sistem de securitate: supraveghere video, poartă electrică
- Acces rutier facil.
- Distanță minimă de 500 m față de zonele rezidențiale

## 7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### 7.1 OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

(1) Să asigure Locatarul de folosinţa netulburată şi utilă a spaţiului închiriat pe toată durata contractului.
(2) Să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de nici un fel, asupra spaţiului închiriat si că până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil niciunei persoane fizice sau juridice, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract, si nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.
(3) Să garanteze Locatarului de viciile ascunse ale spaţiului închiriat si instalaţiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului si care fac imposibilă folosinţa parţială sau totală a bunului închiriat
(4) Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parţiale a bunului închiriat.
(5) Să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanţelor de judecată sau arbitrale cu privire la spaţiul ce face obiectul prezentului contract, care să pericliteze derularea contractului de închiriere.
(6) Să predea Locatarului la termenul convenit spaţiul închiriat în stare normală de folosinţă, liber (în conformitate cu cerinţele minime stabilite de locatar), potrivit destinaţiei prevăzute în contract.
(7) Să menţină spaţiul închiriat în stare de a servi la întrebuinţarea pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România
(8) Să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt şi de drept provenite din fapta proprie şi /sau din fapta terţilor.
(9) Să permită locatarului să amenajeze spațiul închiriat conform destinației de adăpost pentru animale fără stăpân.
(10) Să obţină pe cheltuiala proprie toate autorizaţiile PSI necesare desfăşurării activităţii locatarului, potrivit legislaţiei aplicabile, înaintea începerii activităţii, în spaţiul închiriat, după caz .
(11) Să asigure următoarele dotari/servicii:
a) asigurarea gratuită a sistemului de supraveghere video
b) asigurarea sistemul de încălzire/ climatizare a spaţiilor;
c) dotarea cu echipament de protecţie contra incendiilor;
d) funcţionarea reţelelor interioare/ exterioare de apă, canalizare, electricitate şi gaze;
e) funcţionarea reţelelor de telefonie, fax, internet;
(12) Să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreţinere si reparaţii privind spaţiul si instalaţiile aferente, în ziua si la ora stabilită de comun acord cu Locatarul, cu excepţia celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar sau a celor date în sarcina locatarului.
(13) Să efectueze pe cheltuiala sa reparaţiile cauzate de apariţia vreunui caz de forţă majoră.
(14) Să exonereze pe Locatar de plata chiriei în cazul în care spaţiul închiriat devine imposibil de utilizat până la data la care spaţiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.

(15) Să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor, precum si oricăror altor mijloace de promovare în exteriorul si interiorului spaţiului închiriat, în limita spaţiului disponibil.
(16) Locatorul îşi asumă responsabilitatea deplină a plăţii tuturor taxelor şi altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spaţiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului.
(17) Locatorul are obligaţia de a menţine în perfectă stare de funcţionare pe durata contractului, toate dotările şi amenajările conform ofertei şi caietului de sarcini pentru spaţiul închiriat.
(18) Să transmită, în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii, facturile de utilităţi aferente spaţiului închiriat, în vederea virării contravalorii acestora de către locatar, cu obligaţia transmiterii dovezii de achitare până la data transmiterii facturilor pentru următoarea lună.
(19) Să înregistreze contractul la autorităţile competente şi să transmită locatarului dovada înregistrării, revenindu-i totodată obligaţia plăţii taxelor şi impozitelor ce decurg din acestă operaţiune.

7.2 OBLIGAŢIILE BENEFICIARULUI

(1) Să întrebuinţeze spaţiul închiriat, ca un bun gospodar, în conformitate cu destinaţia rezultată din prezentul contract si cu prevederile legale în vigoare.
(2) Să efectueze, în termenele stabilite si în condiţiile prevăzute în contract, plăţile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spaţiului.
(3) Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistentă a construcţiei sau ale instalaţiilor.
(4) Să menţină spaţiul închiriat în condiţii corespunzătoare de folosinţă si să predea Locatorului spaţiul în stare bună de folosinţă.
(5) Să folosească spaţiul închiriat conform destinaţiei care rezultă din contract.
(6) Să elibereze şi să predea Locatorului spaţiul închiriat în termenul convenit de părţi.
(7) Să asigure următoarele dotari/servicii:
a) amenajarea şi igienizarea în funcţie de necesităţile locatarului;
b) întreţinerea, îngrijirea şi curăţenia, inclusiv a căilor de acces.
c) salubritate (serviciul ridicare gunoi);
d) mentenanţa sistemului control acces;
e) paza şi securitatea;
(8) Să vireze contravaloarea utilităţilor aferente spaţiului închiriat, în termen de maxim 5 zile, în contul locatorului, ca urmare a achitării acestora de către locator;
(9) Să achite alte utilităţi, după caz.

## 8. CONDIŢII MINIME PENTRU PRESTATORUL DE SERVICII

Spaţiul trebuie să fie conform legislaţiei în vigoare pentru funcţionarea unui adăpost public de câini (OUG 155/2001, Legea 258/2013) şi să permită compartimentarea zonelor: birouri administrative, spaţii de carantină, spaţii de depozitare hrană şi echipamente, zone de socializare şi mişcare pentru câini.

## 9. PREZENTAREA OFERTEI TEHNICE

Ofertantul va elabora propunerea tehnică astfel încât aceasta să descrie în detaliu modul în care spațiul pus la dispoziție respectă cerințele prevăzute în prezentul Caiet de sarcini.
Ofertantul are obligația să depună toate documentele solicitate.

## 10. PREZENTAREA OFERTEI FINANCIARE

Ofertantul va prezenta propunerea financiară, exprimată în lei/lună, inclusiv TVA. Prețul ofertat trebuie să fie competitiv și să se încadreze în limita bugetului estimat de Consiliul Județean Ilfov.

## 11. CRITERIU DE ATRIBUIRE : *cel mai scăzut preț*

Cel mai mic preț, cu respectarea cerințelor tehnice și legale prevăzute în Caietul de sarcini.

## 12. VERIFICĂRI CANTITATIVE ȘI CALITATIVE PRIVIND RECEPȚIA SERVICIILOR

Recepția imobilului se va face prin proces-verbal de recepție, semnat de ambele părți, la momentul preluării spațiului și pe parcursul derulării contractului.

## 13. RISCURI ȘI MĂSURI DE GESTIONARE/ELIMINARE A ACESTORA

- Posibile deficiențe tehnice ale imobilului – se vor stabili clauze contractuale pentru remediere;
- Creșterea costurilor de întreținere – se vor negocia soluții avantajoase;
- Întârzieri în obținerea autorizațiilor – autoritatea contractantă va asigura sprijin pentru clarificări.

## 14. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Plata se va efectua lunar, în lei, la cursul de schimb oficial al BNR în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata. Pretul chiriei va fi plătit de locatar lunar, între 24 si 30 ale lunii în curs.

### 14.2 MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI

(1) Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului după data semnării procesului verbal de predare-primire, pentru spațiul închiriat, un pret lunar în sumă de 5000 euro/lună fără TVA, reprezentând prețul chiriei.
(2) La prețul chiriei se adaugă și contravaloarea facturilor aferente utilităților pentru spațiul în cauză.
(3) Plata se va efectua lunar, în lei, la cursul de schimb oficial al BNR în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata. Pretul chiriei va fi plătit de locatar lunar, între 24 si 30 ale lunii în curs.

## 15. OBSERVAȚII

Toate celelalte servicii necesare bunei desfășurări a activității (igienizare, reparații, supraveghere și pază) nu fac obiectul acestui contract de închiriere și vor fi contractate separat de către locatar, pentru a asigura confortul necesar și respectarea normelor legale privind bunăstarea animalelor.

| ***FUNCȚIE PERSOANĂ CARE AVIZEAZĂ*** | ***NUME ȘI PRENUME*** | ***DATĂ AVIZARE*** | ***OBSERVAȚII*** | ***SEMNĂTURA*** |
|---|---|---|---|---|
| Director Protecția Animalelor | Hilde TUDORA | | | |
| Șef Serviciu Protecția Animalelor | Anca STOENESCU | | | |
| ***FUNCȚIE PERSOANĂ CARE A ÎNTOCMIT*** | ***NUME ȘI PRENUME*** | ***DATĂ ÎNTOCMIRE*** | ***OBSERVAȚII*** | ***SEMNĂTURA*** |
| Consilier IA | Anita CIUCUR | | | |

Anexa Nr.4

# CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
**nr. ...../.....**
**CADRU**

**Între:**

**JUDEȚUL ILFOV - CONSILIUL JUDEȚEAN,** cu sediul în București, str. Ernest Juvara nr. 3-5, sector 6, telefon 021/212.56.94/96/76, fax 021/212.56.99, 021/212.75.34, cod fiscal 4192545, cont de virament nr. RO82TREZ24A510103710300, deschis la Trezoreria Operativă Ilfov, reprezentat prin domnul **Hubert Petru Ștefan THUMA, Președinte,** reprezentant legal şi Bogdan Costea, Director Executiv - Direcția Economică, în calitate de **LOCATAR**
si

**Persoana fizica/juridica** cu sediul/domiciliu în localitatea……., strada…….. nr. …, bl. ……, sc. …, et. …, ap. …., jud. ……., cont RO…… TREZ ……. deschis la Trezoreria ……., reprezentata prin ....., având funcţia de .....*(reprezentant conf. legii)*....., în calitate de **LOCATOR,**

s-a încheiat prezentul contract de închiriere în baza Hotărârii Consiliului Județean Ilfov nr. …….

**având în vedere art. 1777-1823 din Codul Civil**

**Art. 1 Obiectul contractului**

(1) **Locatorul** închiriază, iar **Locatarul** ia în chirie un spaţiu situat în ....., în scopul amenajării şi funcționării unui adăpost pentru……., înscris în cartea funciară cu numărul cadastral/topo, în suprafaţă de ..... mp, denumit în continuare "spaţiul închiriat", identificat conform schiţei ataşate ce se constituie Anexa nr. 1 la prezentul contract.

(2) Destinaţia spaţiului închiriat este pentru desfăşurarea activității ……

(3) Predarea/primirea spațiului cu toate dotarile aferente se va face pe bază de procese verbale încheiate separat, la începutul şi sfârşitul perioadei de închiriere.

(4) Spaţiul închiriat, cu toate dotările aferente, se preia pe baza de proces verbal de predare – primire în termen de ..... zile calendaristice de la data semnării de către părţi si se constituie ca Anexa nr. 2 la prezentul contract.

(5) Procesul verbal se va întocmi dacă sunt realizate toate dotările și amenajările din caietul de sarcini și ofertei.

**Art. 2 Durata contractului**

(1) Durata prezentului contract de închiriere este de la data semnării contractului de închiriere de către ultima parte pentru o perioada de ..... ani, cu posibilitatea de prelungire cu o perioadă nu mai mare de.....ani.

(2) Contractul de închiriere poate fi reînnoit prin act adiţional semnat de ambele părţi.

(3) Intenţia de reînnoire a contractului de închiriere se va notifica in scris cu cel puţin 10 zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

**Art. 3 Preţul contractului si modalităţi de plata**

(1) Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului după data semnării procesului verbal de predare-primire, pentru spaţiul închiriat, un pret lunar în sumă de ..... euro/mp/lună fără TVA, reprezentând preţul chiriei.

(2) La preţul chiriei se adaugă şi contravaloarea facturilor aferente utilităţilor pentru spaţiul în cauză.

(3) Plata se va efectua lunar, în lei, la cursul de schimb oficial al BNR în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata. Pretul chiriei va fi plătit de locatar lunar, între 24 si 30 ale lunii în curs.

**Art. 4 Obligaţiile părţilor**

**4.1. Obligaţiile locatorului**

(1) Să asigure Locatarul de folosinţa netulburată şi utilă a spaţiului închiriat pe toată durata contractului.

(2) Să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de nici un fel, asupra spaţiului închiriat si că până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil niciunei persoane fizice sau juridice, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract, si nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.

(3) Să garanteze Locatarului de viciile ascunse ale spaţiului închiriat si instalaţiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului si care fac imposibilă folosinţa parţială sau totală a bunului închiriat

(4) Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parţiale a bunului închiriat.

(5) Să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanţelor de judecată sau arbitrale cu privire la spaţiul ce face obiectul prezentului contract, care să pericliteze derularea contractului de închiriere.

(6) Să predea Locatarului la termenul convenit spaţiul închiriat în stare normală de folosinţă, liber (în conformitate cu cerinţele minime stabilite de locatar), potrivit destinaţiei prevăzute în contract.

(7) Să menţină spaţiul închiriat în stare de a servi la întrebuinţarea pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România

(8) Să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt şi de drept provenite din fapta proprie şi /sau din fapta terţilor.

(9) Să permită locatarului să amenajeze spaţiul închiriat conform destinaţiei de adăpost.....

(10) Să obţină pe cheltuiala proprie toate autorizaţiile PSI necesare desfăşurării activităţii locatarului, potrivit legislaţiei aplicabile, înaintea începerii activităţii, în spaţiul închiriat, după caz .

(11) Să asigure următoarele dotari/servicii:

a) asigurarea gratuită a sistemului de supraveghere video

b) asigurarea sistemul de încălzire/ climatizare a spaţiilor;

c) dotarea cu echipament de protecţie contra incendiilor;

d) funcţionarea reţelelor interioare/ exterioare de apă, canalizare, electricitate şi gaze;

e) funcţionarea reţelelor de telefonie, fax, internet;

(12) Să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreţinere si reparaţii privind spaţiul si instalaţiile aferente, în ziua si la ora stabilită de comun acord cu Locatarul, cu excepţia celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar sau a celor date ăn sarcina locatarului.

(13) Să efectueze pe cheltuiala sa reparaţiile cauzate de apariţia vreunui caz de forţă majoră.

(14) Să exonereze pe Locatar de plata chiriei în cazul în care spaţiul închiriat devine imposibil de utilizat până la data la care spaţiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.

(15) Să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor, precum si oricăror altor mijloace de promovare în exteriorul si interiorului spaţiului închiriat, în limita spaţiului disponibil.

(16) Locatorul îşi asumă responsabilitatea deplină a plăţii tuturor taxelor şi altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spaţiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului.

(17) Locatorul are obligaţia de a menţine în perfectă stare de funcţionare pe durata contractului, toate dotările şi amenajările conform ofertei şi caietului de sarcini pentru spaţiul închiriat.

(18) Să transmită, în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii, facturile de utilităţi aferente spaţiului închiriat, în vederea virării contravalorii acestora de către locatar, cu obligaţia transmiterii dovezii de achitare până la data transmiterii facturilor pentru următoarea lună.

(19) Să înregistreze contractul la autorităţile competente şi să transmită locatarului dovada înregistrării, revenindu-i totodată obligaţia plăţii taxelor şi impozitelor ce decurg din acestă operaţiune.

**4.2. Obligaţiile Locatarului**

(1) Să întrebuinţeze spaţiul închiriat, ca un bun gospodar, în conformitate cu destinaţia rezultată din prezentul contract si cu prevederile legale în vigoare.

(2) Să efectueze, în termenele stabilite si în condiţiile prevăzute în contract, plăţile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spaţiului.

(3) Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistentă a construcţiei sau ale instalaţiilor.

(4) Să menţină spaţiul închiriat în condiţii corespunzătoare de folosinţă si să predea Locatorului spaţiul în stare bună de folosinţă.

(5) Să folosească spaţiul închiriat conform destinaţiei care rezultă din contract.

(6) Să elibereze și să predea Locatorului spaţiul închiriat în termenul convenit de părți.

(7) Să asigure următoarele dotari/servicii:

a) amenajarea și igienizarea în funcție de necesitățile locatarului;

b) întreţinerea, îngrijirea și curățenia, inclusiv a căilor de acces.

c) salubritate (serviciul ridicare gunoi);

d) mentenanța sistemului control acces;

e) paza și securitatea;

(8) Să vireze contravaloarea utilităților aferente spațiului închiriat, în termen de maxim 5 zile, în contul locatorului, ca urmare a achitării acestora de către locator;

(9) Să achite alte utilități, după caz.

**Art. 5 Asigurări**

(1) Locatorul este obligat să asigure spaţiul închiriat împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundaţii, cutremurelor şi a altor riscuri diverse.

(2) Locatarul va trebui să-şi asume propria Răspundere Civilă faţă de terţi, inclusiv potenţialii cumpărători, pentru incidente produse în incinta spaţiului închiriat care au ca urmare avarierea.

**Art. 6 Răspunderea contractuală**

(1) În cazul neachitării de către Locatar a chiriei în termenul prevăzut la art. 3 alin. (3), acesta are obligaţia de a plăti ca penalitate o sumă echivalentă cu 0,01% din plata neefectuată pentru fiecare zi de întârziere.

(2) În condiţiile nerespectării de către Locator a obligaţiilor prevăzute la art. 4.1., Locatarul va putea să plătească chiria diminuată cu un procent de 0,01% din valoarea facturii pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligaţiilor asumate prin contract.

(3) Contractul angajează răspunderea solidară a Locatorului şi a succesorilor săi pe de o parte, iar pe de altă parte a Locatarului şi a succesorilor acestuia.

(4) Locatarul este exonerat de orice dobandă ori penalitate în situația în care sursa de finanțare pentru chiria și pentru costurile adiacente prevăzute în acest contract este indisponibilă.

**Art. 7 Încetarea contractului**

(1) Contractul de închiriere încetează:

a) la expirarea duratei de închiriere;

b) prin acordul scris al ambelor părţi;

c) în caz de forţă majoră conform art. 8 alin. (3).

d) prin denunțare unilaterală, cu un preaviz/notificare prealabilă de cel puțin 90 de zile, fără plata suplimentară de dobânzi/penalități/daune interese.

(2) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatarului când:

a) Locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate la art. 4.1 din prezentul contract prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător;

b) Locatorul se află în procedura de executare silită, faliment, reorganizare judiciară, dizolvare, închidere operațională, lichidare, după caz;

c) Pieirea sau avarierea spațiului închiriat de așa maniera încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației și se produc disfuncții în activitatea desfășurată.

(3) Locatorul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru chiria acceptată de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(4) In situația de la art. 7 alin. 2 lit. a) Locatarul va fi îndreptățit să ceară de la Locator daune interese, în cuantum de 0,01% din suma datorată, pentru fiecare zi rămasă de la data rezilierii contractului până la data expirării contractului.

(5) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatorului când Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător, cu un preaviz/notificare prealabilă de cel putin 90 zile.

(6) Locatorul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate si acceptate ca fiind in conformitate cu prevederile contractului.

(7) In situația de mai sus, sumele datorate de către Locatar cu titlul de daune-interese nu vor putea depăși prețul contractului.

**Art. 8 Forța majoră**

(1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile lucrătoare de la data intervenției evenimentului, prin

fax/scrisoare recomandată, existenţa şi data de începere a evenimentului sau împrejurările considerate ca forţă majoră, fiind obligată să ia toate măsurile posibile pentru limitarea consecinţelor produse de un asemenea caz.

(3) Dacă forţa majoră persistă pe o perioadă de peste 90 de zile, părţile pot solicita încetarea de drept a contractului, fără nici o altă formalitate şi fără să poată pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligaţiei contractuale datorată forţei majore pe perioada afectată.

**Art. 9 Comunicări**

(1) Toate comunicările, notificările şi informările aferente derulării prezentului contract, vor fi considerate valabil întocmite daca au fost făcute în scris si expediate la adresele părţilor contractante.

(2) Expedierea notificărilor se va face personal sau sub semnătura, prin fax, prin scrisoare recomandata sau prin e-mail în format PDF, sub condiţia confirmării de primire.

**Art. 10 Legea aplicabilă**

Prezentul contract de închiriere se supune legislaţiei româneşti.

**Art. 11 Soluţionarea litigiilor**

(1) Părţile convin ca toate neînţelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

(2) Dacă după acest termen, locatarul şi locatorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluţioneze de către instanţele judecătoreşti competente material de la sediul locatarului.

**Art. 12 Dispoziţii finale**

(1) Părţile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adiţional.

(2) Părţile se angajează să păstreze confidenţialitatea asupra prevederilor prezentului contract, în condiţiile legii.

(3) Locatarul va putea efectua în spaţiul închiriat lucrări de amenajare şi modernizare fără consimţământul scris al Locatorului. Orice amenajări, îmbunătăţiri şi instalaţii suplimentare faţă de amenajările/compartimentările iniţiale, efectuate de Locatar în spaţiul închiriat, care sunt încorporate în structura spaţiului ce reprezintă obiectul contractului şi care nu pot fi recuperate, vor rămâne la încheierea contractului de închiriere, în proprietatea Locatorului.

(4) Acest contract de închiriere rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

(5) În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată invalidă sau nelegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne totuşi în deplină vigoare si efect. În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este invalidă, ilegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea în cât mai mică măsură a prezentului contract, astfel încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă si executorie si să reflecte cât mai fidel posibil intenția Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ....., în 3 (trei) exemplare, unul la Locator şi două la Locatar.

**Locatar,**

**Locator,**

**JUDEȚUL ILFOV - CONSILIUL JUDEȚEAN**

**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL ILFOV**
**CONSILIUL JUDEŢEAN**

# *DISPOZIŢIE*

***privind aprobarea Procedurii operaţionale privind ÎNCHIRIEREA DE BUNURI IMOBILE (COD: PO - D.G.I.A.D.J.-D.I.-S.A.P.-10), Ediția I, Revizia 0***

**Preşedintele Consiliului Judeţean Ilfov,**

Având în vedere:

Hotărârea Comisiei de monitorizare constituită în vederea monitorizării, coordonării şi îndrumării metodologice a implementării şi dezvoltării sistemului de control intern managerial înregistrată cu nr.....13...../.....24.03.....2025.;

Referatul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr.9033/03.04.2025;

Dispoziţia Preşedintelui Consiliului Judeţean Ilfov nr. 92/2025 privind reactualizarea componenței Comisiei de monitorizare constituită în vederea monitorizării, coordonării şi îndrumării metodologice a implementării şi dezvoltării sistemului de control intern managerial la nivelul aparatului de specialitate al Consiliului Judeţean Ilfov;

Prevederile Ordinului secretariatului general al Guvernului nr. 600/2018 privind aprobarea Codului controlului intern managerial al entităţilor publice, cu modificările şi completările ulterioare;

Prevederile art.191 alin.(1), lit.f) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art.196 alin.(1), lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

**DISPUNE:**

**Art.1** Se aprobă ***PROCEDURA OPERATIONALA privind ÎNCHIRIEREA DE BUNURI IMOBILE (COD: PO – D.G.I.A.D.J.-D.I.-S.A.P.-10), Ediția I, Revizia 0*** elaborată şi aplicabilă în cadrul Serviciului Achiziții Publice - Direcția Generală de Investiții, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta dispoziție.

**Art.2** Nerespectarea procedurii operaţionale în cauză atrage răspunderea disciplinară a celor ce se fac vinovaţi.

**Art.3** Prevederile acestei dispoziţii şi procedura operaţională prevăzută la art.1 vor fi aduse la cunoştinţă angajaţilor implicaţi prin intermediul Secretariatului tehnic al Comisiei de Monitorizare.

**Art.4** Începând cu aceeaşi dată orice alte prevederi contrare se abrogă.

**Art.5** Compartimentele implicate şi direcţiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Judeţean Ilfov precum şi Comisia de monitorizare vor duce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziţii.

**Art.6** Secretarul General al județului Ilfov va comunica prezenta dispoziție Instituției Prefectului – Județul Ilfov, compartimentelor implicate și direcțiilor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov și Secretariatului tehnic al Comisiei de Monitorizare în termenele și în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

**PREŞEDINTE,**
**Hubert Petru Ștefan THUMA**

**Contrasemnează**
**Secretar General al Judeţului Ilfov**
**Monica TRANDAFIR**

Nr. 223
din 25.04.2025

**ROMÂNIA**
**JUDEȚUL ILFOV**
**CONSILIUL JUDEȚEAN**

**APROBAT**
PREȘEDINTE
HUBERT PETRU ȘTEFAN THUMA

# PROCEDURA OPERAȚIONALĂ PRIVIND *ÎNCHIRIEREA DE BUNURI IMOBILE*

***Cod: P.O.-D.G.I.A.D.J.-D.I.-S.A.P.-10***
***EDIȚIA I; _____ REVIZIA 0***

**AVIZAT**
PREȘEDINTE COMISIE DE MONITORIZARE
TRANDAFIR MONICA

**VERIFICAT**
CĂLINOIU CONSTANTIN - DIRECTOR GENERAL
TATU ALEXANDRA - DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

**ELABORAT**
CHELU GEORGETA - ȘEF SERVICIU

***EXEMPLAR NR. 4***

## CUPRINS


| Componența | Nr. pagină |
|---|---|
| Pagină de gardă | 1 |
| Cuprins | 2 |
| Scopul procedurii | 3 |
| Domeniul de aplicare | 3 |
| Documente de referință | 3 |
| Definiții și abrevieri | 4 |
| Descrierea procedurii | 6 |
| Responsabilități | 10 |
| Formulare | 10 |
| Formular evidență modificări | 11 |
| Formular analiză procedură | 11 |
| Formularul de distribuire/difuzare a procedurii | 12 |
| Anexe | 13 |
| Diagramă de proces | 13 |


AVERTISMENT: Utilizarea, reproducerea completă sau parțială a prezentei documentații fără acordul scris al Consiliului Județean Ilfov constituie o violare a drepturilor de autor și va fi sancționată conform legislației în vigoare

## 1. SCOPUL PROCEDURII

Prezenta Procedură proprie (denumită în cele ce urmează „Procedura") are drept scop stabilirea principiilor, cadrului şi metodologiei unitare pentru organizarea şi desfăşurarea procedurii de închiriere, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, care pot fi încheiate de U.A.T. Judeţul Ilfov - Consiliul Judeţean, ţinând cont de faptul că Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificările şi completările ulterioare, nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziţie având ca obiect cumpărarea sau închirierea de bunuri imobile, în temeiul prevederilor art. 29 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificările şi completările ulterioare:Scopul prezentei proceduri proprie îl constituie asigurarea aplicării principiilor prevăzute la art. 2 alin (2) din Legea nr. 98/2016. respectiv: ***nediscriminarea, tratamentul egal, recunoaşterea reciprocă, transparenţa, proporţionalitatea, asumarea răspunderii.***

Prezenta Procedură proprie dă asigurări cu privire la existenţa documentaţiei adecvate derulării activităţii privind: obiectivele, acţiunile, responsabilităţile, termenele care trebuie respectate în cazul atribuirii contractelor la care se referă prezenta procedură.

Asigură continuitatea activităţii, inclusiv în condiţii de fluctuaţie a personalului.

Sprijină auditul şi/sau alte organisme abilitate în acţiuni de auditare şi/sau control, iar pe manager, în luarea deciziei.

Alte scopuri specifice procedurii operaţionale:

Prezenta Procedură proprie stabileşte paşii ce trebuie parcurşi pentru încheierea contractelor ce au ca obiect închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.

## 2. DOMENIUL DE APLICARE

Precizarea activităţii la care se referă procedura operaţională:

- prezenta Procedura proprie reglementează modalitatea de închiriere, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, exceptate de la Legea nr. 98/2016, cu respectarea principiilor prevăzute însă de Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificările şi completările ulterioare.
- Delimitarea explicită a activităţii procedurale în cadrul portofoliului de activităţi desfăşurate de entitatea publică:
- Prezenta pocedură proprie se aplică de către personalul din cadrul Serviciului Achiziţii Publice din subordinea Direcţiei Generale de Investiţii şi Administrare Drumuri Judeţene.

## 3. DOCUMENTE DE REFERINŢĂ

### 3.1 Reglementări internaţionale

- angajamentele asumate de România în cadrul capitolelor de negociere cu Uniunea Europeană;

### 3.2 Legislaţie primară

- Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 pivind Codul civil, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale cu modificările şi completările ulterioare.

AVERTISMENT: Utilizarea, reproducerea completă sau parţială a prezentei documentaţii fără acordul scris al Consiliului Judeţean Ilfov constituie o violare a drepturilor de autor şi va fi sancţionată conform legislaţiei în vigoare

### 3.3 Legislație secundară

- Ordin nr. 600/2018 privind aprobarea Codului controlului intern/managerial al entităților publice;
- Ordonanța Guvernului nr. 119/1999 privind controlul intern și controlul financiar preventiv, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 923 din 11 iulie 2014 pentru aprobarea Normelor metodologice generale referitoare la exercitarea controlului financiar preventiv și a Codului specific de norme profesionale pentru persoanele care desfășoară activitatea de control financiar preventiv propriu, republicat;
- Ordin al Ministrului Finanțelor Publice nr. 1.792/2002 pentru aprobarea Normelor metodologice privind angajarea, lichidarea, ordonanțarea și plata cheltuielilor instituțiilor publice, precum și organizarea, evidența și raportarea angajamentelor bugetare și legale, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Guvern nr. 80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autoritățile administrației publice și instituțiile publice, cu modificările și completările ulterioare.

### 3.4 Alte reglementări interne ale Consiliului Județean Ilfov

Toate Hotărârile și Dispozițiile emise de Consiliul Județean Ilfov, cu incidență în prezenta procedură.

## 4 DEFINIȚII ȘI ABREVIERI

### 4.1 Definiții

| Nr. crt. | Termenul | Definiția și/sau, dacă este cazul, actul care definește termenul |
|---|---|---|
| 1 | Procedura operațională | Prezentarea formalizată, în scris, a tuturor pașilor ce trebuie urmați, a metodelor de lucru stabilite și a regulilor de aplicat în vederea realizării activității, cu privire la aspectul procesual. |
| 2 | Ediția unei proceduri operaționale | Forma inițială sau actualizată, după caz, a unei proceduri operaționale, aprobată și difuzată. |
| 3 | Revizia în cadrul unei ediții | Acțiunile de modificare, adăugare, suprimare sau altele asemenea, după caz, a uneia sau a mai multor componente ale unei ediții a procedurii operaționale, acțiuni care au fost aprobate și difuzate. |
| 4 | An bugetar | Anul financiar pentru care se aprobă bugetul. Anul bugetar este anul calendaristic care începe la data de 1 ianuarie și se încheie la data de 31 decembrie. |
| 5 | Angajament bugetar | Orice act prin care o autoritate competentă, potrivit legii, afectează fonduri publice unei anumite destinații, în limita creditelor bugetare aprobate. |
| 6 | Angajament legal | Fază în procesul execuției bugetare reprezentând orice act juridic din care rezultă sau ar putea rezulta o obligație pe seama fondurilor publice. |
| 7 | Articol bugetar | Subdiviziune a clasificației cheltuielilor bugetare, deterrninată în funcție de caracterul economic al operațiunilor în care acestea se concretizează și care desemnează natura unei cheltuieli, indiferent de acțiunea la care se referă. |

AVERTISMENT: Utilizarea, reproducerea completă sau parțială a prezentei documentații fără acordul scris al Consiliului Județean Ilfov constituie o violare a drepturilor de autor și va fi sancționată conform legislației în vigoare

| | | |
|---|---|---|
| 8 | Buget | Document prin care sunt prevăzute şi aprobate în fiecare an veniturile şi cheltuielile sau, după caz, numai cheltuielile, în funcţie de sistemul de finanţare al instituţiilor publice. |
| 9 | Control financiar preventiv | Activitatea prin care se verifică legalitatea şi regularitatea operaţiunilor efectuate pe seama fondurilor publice sau a patrimoniului public, înainte de aprobarea acestora. |
| 10 | Lege bugetară anuală | Lege care prevede şi autorizează pentru fiecare an bugetar veniturile şi cheltuielile bugetare, precum şi reglementări specifice exerciţiului bugetar. |
| 11 | Lege de rectificare | Lege care modifică în cursul exerciţiului bugetar legea bugetară anuală. |
| 12 | Chiriaș | Județul Ilfov-Consiliul Județean, instituție publică al cărei conducător are calitatea de ordonator de credite și care închiriază un bun imobil. |
| 13 | Locator | Persoana fizică autorizată sau juridică cu care Județul Ilfov-Consiliul Județean încheie contractul de închiriere și care poate emite facturi prin e-Factura. |
| 14 | Contract de închiriere | Contract, încheiat în formă scrisă, între locatar și o persoana fizică autorizată prin care locatorul se obligă să asigure locatarului folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, numit chirie. |
| 15 | Ofertant | Orice persoană fizică autorizată sau juridică care depune ofertă în cadrul procedurii închiriere, și care poate emite facturi prin e-Factura. |
| 16 | Ofertă | Documentaţie care cuprinde propunerea tehnică, propunerea financiară şi orice formulare sau documente solicitate în documentaţie. |
| 17 | Propunere tehnică | Document al ofertei elaborat pe baza cerinţelor din caietul de sarcini, stabilite de către chiriaș. |
| 18 | Propunere financiară | Document al ofertei prin care se furnizează informaţiile cerute prin documentaţia cu privire la preţ, alte condiţii financiare şi comerciale, dacă este cazul. |
| 19 | Căi de atac | Contestaţiile administrative şi/sau acţiunile în justiţie împotriva unor acte sau decizii invocate ca nelegale şi prin care se solicită suspendarea, corectarea, repetarea, revocarea, modificarea sau anularea unui act, a unei decizii sau a unei proceduri aplicate de către chiriaș. |

### 4.2. Abrevieri ale termenilor

| Nr. crt. | Abrevierea | Termenul abreviat |
|---|---|---|
| 1 | P.O. | Procedura operaţională |
| 2 | E. | Elaborare |
| 3 | V. | Verificare |
| 4 | S. | Semnare |
| 5 | A. | Aprobare |
| 6 | Ap. | Aplicare |
| 7 | Ah. | Arhivare |
| 8 | P. | Publicare (site-ul C.J.Ilfov) |
| 9 | C.J.I. | Consiliul Judeţean Ilfov |

AVERTISMENT: Utilizarea, reproducerea completă sau parţială a prezentei documentaţii fără acordul scris al Consiliului Judeţean Ilfov constituie o violare a drepturilor de autor şi va fi sancţionată conform legislaţiei în vigoare

| | | |
|---|---|---|
| 10 | D.G.I.A.D.J. | Direcția Generală de Investiții și Administrare Drumuri Județene |
| 11 | D.I. | Direcția de Investiții |
| 12 | S.A.P. | Serviciul Achiziții Publice |
| 13 | C.E. | Comisia de evaluare |
| 14 | D.E. | Direcția Economică |
| 15 | D.J.A.P.L. | Direcția Juridică și Administrație Publică Locală |
| 16 | D.G.A.Ș. | Direcția Generală Arhitect Șef |
| 17 | D.U.P.A.T. | Direcția Urbanism, Patrimoniu și Amenajarea Teritoriului |
| 18 | L. | Lege |
| 19 | O.U.G./O.G. | Ordonanța de Urgență a Guvernului / Ordonanța Guvernului |
| 20 | H.G. | Hotărârea Guvernului |
| 21 | M.F.P. | Ministerul Finanțelor Publice |
| 22 | O.M.F.P. | Ordin al Ministrului Finanțelor Publice |
| 23 | C.P.V. | Vocabularul Comun al Achizițiilor Publice |

## 5 DESCRIEREA PROCEDURII

### 5.1 Generalități

În acest capitol sunt descrise: succesiunea de etape, ansamblul de activități care trebuie desfășurate, precum și procedeele și regulile care trebuie respectate pentru închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.

Procedura proprie reprezintă descrierea succesiunii etapelor, după parcurgerea cărora se încheie contractul de închiriere și reglementează modul de desfășurare a procedurii de închiriere, în principal, aspecte precum: documentația aferentă; criteriile de calificare; criteriul de atribuire a contractului; regulile de participare la procedură; încheierea contractului.

Derularea procedurii de închiriere se va desfășura cu respectarea principiilor generale ale Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice și a prevederilor Codului civil.

Procedura de închiriere, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, se realizează în trei etape, respectiv:

a. planificarea și pregătirea procedurii;
b. inițierea procedurii;
c. selecția ofertei câștigătoare.

### 5.2 Documente utilizate

#### 5.2.1 Lista și proveniența documentelor utilizate

| Nr. crt. | Denumirea documentului | Proveniența documentului |
|---|---|---|
| 1 | Notă/Referat de fundamentare a necesității | Direcțiile/compartimentele de specialitate din cadrul U.A.T. Județul Ilfov – Consiliul Județean, în funcție de necesitatea stabilită, conform proiectelor aflate în derulare (cu sprijinul consultantului contractat, după caz) |
| 2 | Studiu de piață | Set de tehnici utilizate pentru a culege informații utile în cunoașterea și înțelegerea pieței imobiliare în vederea închirierii unui bun imobil conform cerințelor stabilite de chiriaș întocmit de un operator economic. |

AVERTISMENT: Utilizarea, reproducerea completă sau parțială a prezentei documentații fără acordul scris al Consiliului Județean Ilfov constituie o violare a drepturilor de autor și va fi sancționată conform legislației în vigoare

### 5.2.3 Circuitul documentelor

Documentele întocmite de personalul din cadrul Aparatului de specialitate se aprobă de către Consiliul Județean Ilfov/Președintele Consiliului Județean Ilfov, după caz.

### 5.3. Modul de lucru

**Atribuțiile și sarcinile persoanelor implicate:**

În aplicarea procedurii, sunt îndeplinite sarcinile, după cum urmează:

- Elaborează documentația pentru achiziționarea Studiului de piață - S.A.P.
- Elaborează documentația pentru achiziționarea Raportului de evaluare a imobilului - S.A.P.
- Întocmirea Caietului de sarcini - compartimentul care a identificat necesitatea.
- Proiect de contract de închiriere - Serviciului Juridic - Contencios, Avizare Legalitate Acte.
- Întocmirea proiectului de hotărâre a Consiliul Județean Ilfov, prin care se va aproba închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, Studiul de piață întocmit în acest sens, Raportul de evaluare a imobilului, constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, Caietul de sarcini și contractul de închiriere - Serviciului Juridic - Contencios, Avizare Legalitate Acte.
- Nota privind determinarea valorii chiriei - S.A.P.

***S.A.P. inițiază procedura de închiriere, astfel:***

A. - Transmite invitații de participare, către potențiali ofertanți stabiliți prin studiul de piață, deținători de terenuri care respectă toate specificațiile tehnice din caietul de sarcini
și / sau

B. - Publică Anunțul - Procedură privind închiriere bunuri imobile și a documentației aferente pe site-ul U.A.T. Județul Ilfov - Consiliul Județean.

***Procedura de închiriere urmează a fi derulată de S.A.P., care:***

- primește solicitări de clarificări/transmite răspunsuri sau informații suplimentare (după caz);
- primește și deschide ofertele, în ședință, în prezența membrilor Comisiei de evaluare și a reprezentanților ofertanților, după caz.

***Comisia de evaluare efectuează următoarele:***

- verifică îndeplinirea criteriilor de calificare în conformitate cu prevederile documentației aferente și stabilirea ofertelor descalificate sau calificate (eligibile);
- verifică și analizează ofertele - analiza ofertelor se poate realiza de către Comisia de evaluare într-una sau mai multe ședințe de evaluare;
- solicită clarificări și/sau completări necesare pe tot parcursul procesului de evaluare a ofertelor, dacă este cazul;
- stabilește ofertele admisibile și respinge ofertele inadmisibile;
- întocmește clasamentul, în baza căruia se va/vor selecta ofertantul/ofertanții care va/vor fi invitat /invitați la etapa de negociere a termenilor financiari/punctajul și a termenilor contractuali;
- după negocierea termenilor financiari/punctajul și termenii contractului de închiriere, se solicită ofertă/te îmbunătățită/te;
- desemnează oferta câștigătoare;

AVERTISMENT: Utilizarea, reproducerea completă sau parțială a prezentei documentații fără acordul scris al Consiliului Județean Ilfov constituie o violare a drepturilor de autor și va fi sancționată conform legislației în vigoare

- elaborează Raportul procedurii de închiriere sau, după caz, Raportul de anulare a procedurii, care va aproba de către conducătorul instituției;

Atribuie contractul, prin comunicarea rezultatului, astfel:

- S.A.P. elaborează scrisoarea de acceptare și comunicările privind rezultatul procedurii, care sunt transmise către ofertanți; totodată, va proceda la inițierea semnării contractului de închiriere.
- se va proceda la semnarea contractului de închiriere, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, cu ofertantul desemnat câștigător;

Procedura de închiriere poate fi anulată în următoarele cazuri:

a) dacă au fost depuse numai oferte inacceptabile și/sau neconforme;
b) dacă nu a fost depusă nicio ofertă sau dacă au fost depuse oferte care nu pot fi comparate din cauza modului neuniform de abordare a soluțiilor tehnice și/ori financiare;
c) dacă abateri grave afectează procedura de închiriere sau dacă este imposibilă încheierea contractului;
d) ca urmare a deciziei pronunțate de instanța de judecată, prin care se dispune eliminarea oricăror specificații tehnice din cererea de ofertă ori din alte documente emise în legătură cu procedura de atribuire.
e) dacă nu poate fi încheiat contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare din cauza faptului că ofertantul în respectiv se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a încheia contractul.

Anunțul privind ofertantul câștigător va fi publicat pe site-ul U.A.T. Județul Ilfov-Consiliul Județean, după finalizarea procedurii, după caz.

S.A.P. definitivează procedura de închiriere, păstrând dosarul procedurii întocmit în acest sens.

### 5.4 Resursele necesare

**a) Resurse materiale**

- - Birouri, mobilier, echipamente și tehnică de calcul adecvate (calculatoare, imprimante, scanner, rețea, posibilități pentru stocarea datelor și informațiilor), copiator, materiale rechizite, dosare, bibliorafturi.

**b) Resurse umane**

- - Personal calificat și instruit, încadrat conform statului de funcții aprobat prin Hotărâre de Consiliu Județean.

**c) Resurse financiare**

- - din bugetul anual aprobat, conform Programului Anual de Achiziții Publice și Programului de Investiții.

AVERTISMENT: Utilizarea, reproducerea completă sau parțială a prezentei documentații fără acordul scris al Consiliului Județean Ilfov constituie o violare a drepturilor de autor și va fi sancționată conform legislației în vigoare

## 6. Responsabilităţi

| Nr. crt. | Comparti-mentul (postul)/ acţiunea (operaţiu-nea) | • Consilieri S.A.P. | • Şef serviciu S.A.P.<br>• Director executiv adjunct D.I.<br>• Director executiv D.I.<br>• Director general D.G.I.A.D.J. | • C.F.P.<br>• Director executiv D.E.<br>• Consilier juridic<br>• Director executiv D.J.A.P.L.<br>• Secretar General al Judeţului (după caz) | • Vicepreşed inte C.J.Ilfov<br>• Preşedinte C.J.Ilfov | • Comisia de evaluare | • Compar-timent Informa-tică |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Nota privind determinarea valorii chiriei | **E. + S.** | **V. + S.** | **V. + S.** | **A.** | | |
| 2 | Nota privind criteriul de atribuire a contractului | **E.+ S.** | **V. + S.** | **V. + S.** | **A.** | **Ap.** | |
| 3 | Proiect de contract de închiriere | **E.** | **E. + V.** | | | | |
| 4 | Invitaţie de participare | **E.+ S. + Ap.** | **V. + S.** | **V. + S.** | **A.** | **Ap.** | |
| 5 | Anunţ - Procedură privind închiriere bunuri imobile | **E.+ S. + Ap.** | **V. + S.** | | **A.** | | **P.** |

## 7. Formulare

a) **F-P.O.-D.G.I.A.D.J.-D.I.-S.A.P.-10-01** Formular de evidenţă a modificărilor
b) **F-P.O.-D.G.I.A.D.J.-D.I.-S.A.P.-10-02** Formular de analiză a procedurii
- **F-P.O.-D.G.I.A.D.J.-D.I.-S.A.P.-10-02.b** Formular de analiză a procedurii operaţionale
c) **F- P.O.-D.G.I.A.D.J.-D.I.-S.A.P.-10-03** Formular de distribuire/difuzare a procedurii

## 8. Anexe

Anexa nr. 1 - Diagrama de proces;

AVERTISMENT: Utilizarea, reproducerea completă sau parţială a prezentei documentaţii fără acordul scris al Consiliului Judeţean Ilfov constituie o violare a drepturilor de autor şi va fi sancţionată conform legislaţiei în vigoare

**F-P.O.-D.G.I.A.D.J.-D.I.-S.A.P.-10-01**

## FORMULAR EVIDENȚĂ MODIFICĂRI

| Nr. crt. | Ed. | Data ediției | Rev. | Data reviziei | Pag. | Descriere modificare | Semnătura conducătorului compartimentului |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | I | 28.03.2025 | 0 | | | | |
| 2 | II | | 0 | | | | |

**NOTĂ: formular obligatoriu:** Se completează de către persoana responsabilă cu elaborarea și revizuirea procedurilor din cadrul compartimentului inițiator, în momentul apariției necesității efectuării modificărilor.

**F-P.O.-D.G.I.A.D.J.-D.I.-S.A.P.-10-02.b**

## FORMULAR ANALIZĂ PROCEDURĂ (PO)

| Nr. crt. | Compartiment | Conducător compartiment Nume și prenume funcția | Înlocuitor de drept sau delegat | Aviz favorabil | Aviz nefavorabil | | Semnătura | Data |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Semnătura | Data | Observații | | |
| 1 | Secretar General al Județului | Trandafir Monica | | | | | | |
| 2 | Direcția Juridică și Administrație Publică Locală | Coman Adriana | | | | | | |

**NOTĂ: formular obligatoriu:** Se completează de către conducătorii compartimentelor implicate în aplicarea/implementarea procedurii operaționale

AVERTISMENT: Utilizarea, reproducerea completă sau parțială a prezentei documentații fără acordul scris al Consiliului Județean Ilfov constituie o violare a drepturilor de autor și va fi sancționată conform legislației în vigoare

**Anexa nr. 1**

## DIAGRAMA DE PROCES

**Prevederile legislației specifice**

**Primirea Notei/Referatului de fundamentare a necesității de la direcțiile/compartimentele interesate. Aprobarea prin H.C.J a închirierii, a Studiului de piață, a Raportului de evaluare a imobilului, a constituirii comisiei de evaluare a ofertelor, a Caietului de sarcini și a contractului de închiriere.**

→

**1. Elaborarea documentației adecvate închirierii**
**2. Transmiterea invitațiilor/publicarea anunțului**
**3. După primirea ofertelor, Comisia de evaluare deschide, verifică și analizează ofertele, stabilește ofertele admisibile și pe cele inadmisibile, elaborează Raportul procedurii de închiriere, cu desemnarea câștigătorului.**

→

**Înaintarea Raportului procedurii de închiriere spre aprobare, către conducătorul instituției.**
**Transmiterea comunicărilor privind rezultatul procedurii.**

↓

**Semnarea contractului cu ofertantul câștigător**

←

**Definitivarea închirierii**

AVERTISMENT: Utilizarea, reproducerea completă sau parțială a prezentei documentații fără acordul scris al Consiliului Județean Ilfov constituie o violare a drepturilor de autor și va fi sancționată conform legislației în vigoare

**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL ILFOV**
**CONSILIUL JUDEŢEAN**

**COMISIA DE MONITORIZARE**

Având în vedere:

Prevederile Ordinului secretarului general al Guvernului nr. 600/2018 privind aprobarea Codului intern managerial al entităților publice.

Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Ilfov nr.544/2024 privind reactualizarea componenţei Comisiei de monitorizare constituită în vederea monitorizării, coordonării și îndrumării metodologice a implementării și dezvoltării sistemului de control intern managerial la nivelul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov, cu modificările și completările ulterioare;

Formularul de analiză privind aprobarea procedurii operaţionale privind *ÎNCHIRIEREA DE BUNURI IMOBILE (COD: PO - D.G.I.A.D.J.-D.I.-S.A.P.-10), Ediția I, Revizia 0,* din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov.

Procesul verbal al ședinței Comisiei de monitorizare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se avizează procedura operațională privind *ÎNCHIRIEREA DE BUNURI IMOBILE (COD: PO - D.G.I.A.D.J.-D.I.-S.A.P.-10), Ediția I, Revizia 0,* din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov.

**Art. 2** Procedura documentată se transmite președintelui Consiliului Județean Ilfov în vederea aprobării.

PREȘEDINTELE COMISIEI DE MONITORIZARE

**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI ILFOV.**

**Monica TRANDAFIR**

Nr. 13
Din 28.03.2025

Nr. 9033 /03.04.2025

# REFERAT

Având în vedere obligativitatea respectării și punerii în aplicare a prevederilor legislației în vigoare și a prevederilor Ordinului Secretariatului General al Guvernului nr. 600/2018 privind aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice, cu modificările și completările ulterioare, și ținând cont de necesitatea coroborării prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, cu prevederile Legii nr. 287/2009 pivind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, este necesară elaborarea ***Procedurii operaționale privind închirierea de bunuri imobile,*** *cod: P.O.- D.G.I.A.D.J.-D.I.-S.A.P. - 10, ediția I; revizia 0.*

Potrivit prevederilor art. 6 din Ordinul Secretariatului General al Guvernului nr. 600/2018 privind aprobarea Codului controlului intern managerial al entităţilor publice, cu modificările și completările ulterioare:

*(1) Conducerea entității asigură procesul de elaborare a procedurilor documentate, respectiv a procedurilor de sistem și a procedurilor operaționale, pentru procesele și activitățile derulate în cadrul entității și aducerea la cunoștință personalului acesteia.*

*(2) În vederea îndeplinirii în condiții de regularitate, eficacitate economicitate și eficiență a obiectivelor entităților publice, compartimentele elaborează proceduri documentate, în coordonarea Comisiei de monitorizare.*

*(3) Secretariatul tehnic al Comisiei de monitorizare analizează procedura din punctul de vedere al respectării conformității cu structura minimală prevăzută în Procedura documentată.*

*(4) Procedurile documentate se semnează la întocmire de către responsabili de activitățile procedurale, la verificare de către conducătorul compartimentului, la avizare de către președintele Comisiei de monitorizare și se aprobă de către conducătorul entității publice sau, după caz, conform procedurii proprii stabilite la nivelul entității publice.*



ISO 9001
3-5 Calea Șerban Vodă
Sector 4, 040205 București
România
+40 21 212 56 03
+40 21 212 56 00
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

**DIRECȚIA PROTECȚIA ANIMALELOR**

**NR.** 307 .10 . 01 .**.2025**

**Aprobat**
**PREȘEDINTE,**
**Hubert Petru Ștefan THUMA**

# REFERAT DE NECESITATE

Vă supunem aprobării cheltuielile estimate la suma de **6.000,00 lei fără T.V.A.**, reprezentând valoarea estimată pentru Serviciile de realizare a unui studiu de piață, ce are ca obiectiv identificarea unui imobil disponibil pentru închiriere, care să aibă destinația de adăpost de câini sau care să poată fi amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza județului Ilfov, pentru a fi închiriat de Consiliul Județean Ilfov, pentru un adăpost public de câini.

Prin prezentul referat, aducem la cunoștință următoarea obligație legală a Consiliului Județean Ilfov – Direcția Protecția Animalelor. Mai exact, potrivit Legii 368/2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 155/2001 privind aprobarea programului de gestionare a câinilor fără stăpân:

Articolul 2 (1)

***Consiliile județene**, consiliile locale, respectiv Consiliul General al Municipiului **București au obligația de a amenaja și de a suplimenta din fonduri proprii în funcție de necesități, în condițiile prevăzute în anexa nr. 1, adăposturile publice pentru câinii fără stăpân.***

În acest context, vă rugăm să ne sprijiniți și să faceți demersurile necesare pentru elaborarea unui studiu de piață, ce are ca scop identificarea unui imobil, disponibil pentru închiriere, care să aibă destinația de adăpost de câini sau care să poată fi amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân. Menționăm faptul că imobilul trebuie să fie pe raza județului Ilfov.



ISO 9001
3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România
+40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
: +40 21 212 56 99
http: www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

În ceea ce privește valoarea estimată a achiziției, la interogarea catalogului de achiziții electronice SEAP, privind oservicii similare, a rezultat că sumele practicate pe piață se situează în marja de 5.000,00 – 7.000,00 lei fără TVA, **rezultând o valoare estimată a achiziției de 6.000,00 lei fără TVA**.

Privind cele prezentate mai sus vă supunem aprobării **achiziționarea de servicii privind realizarea unui studiu de piață**, la valoarea estimată de **6.000,00 lei fără TVA, ce are ca obiectiv identificarea unui imobil disponibil pentru închiriere, care să aibă destinația de adăpost de câini sau care să poată fi amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza județului Ilfov**, pentru a fi închiriat de Consiliul Județean Ilfov pentru un adăpost public de câini.

Direcția Economică
Director Executiv,
**Bogdan COSTEA**

Direcția Protecția Animalelor
Director,
**Hilde Andrada Ștefania TUDORA**

**VIZAT Control Financiar Preventiv**

Întocmit
**Anita Alexandra CIUCUR**



ISO ascert 9001
3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România
+40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
+40 21 212 56 69
http www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Judetean Ilfov

**România**
**Județul Ilfov**
**Consiliul Județean**

**DIRECȚIA PROTECȚIA ANIMALELOR** **NR.** 10400 . 15 . 04 .2025

**Aprobat**

**PREȘEDINTE,**
**Hubert Petru Ștefan THUMA**

## REFERAT DE NECESITATE

Consiliului Județean Ilfov – Direcția Protecția Animalelor, are urmatoarea obligatie legala, potrivit Legii 368/2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 155/2001 privind aprobarea programului de gestionare a câinilor fără stăpân:

***Articolul 2 (1)***

***Consiliile județene, consiliile locale, respectiv Consiliul General al Municipiului București au obligația de a amenaja și de a suplimenta din fonduri proprii în funcție de necesități, în condițiile prevăzute în anexa nr. 1, adăposturile publice pentru câinii fără stăpân.***

Pentru îndeplinirea acestor obligații, s-a efectuat un studiu de piață care a condus la identificarea unui imobil ce poate fi închiriat și utilizat/amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân. În continuarea demersurilor legale și administrative, este necesară o evaluare ANEVAR pentru a stabili valoarea de piață și a fundamenta decizia de închiriere în conformitate cu cerințele și obligațiile legale.

Prin prezenta, vă supunem spre aprobare achiziționarea serviciilor de evaluare ANEVAR pentru imobilul identificat în urma studiului de piață finalizat recent, având ca obiectiv determinarea valorii de piață a imobilului care urmează a fi închiriat și utilizat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza județului Ilfov.

***Obiectul prezentei achiziții îl constituie servicii de evaluare ANEVAR, în vederea:***

***Stabilirii valorii de piață a imobilului identificat prin studiul de piață.***

În ceea ce privește valoarea estimată a achiziției, la interogarea catalogului de achiziții electronice SEAP, privind servicii similare, a rezultat că sumele practicate pe piață se situează în marja de 7.000,00 – 8.000,00 lei fără TVA, **rezultând o valoare estimată a achiziției de 7.500,00 lei fără TVA**.



ISO 9001

Privind cele prezentate mai sus vă supunem aprobării **achiziționarea de servicii privind realizarea unui studiu de piață**, la valoarea estimată de **7.500,00 lei fără TVA, ce are ca obiectiv ca obiectiv determinarea valorii de piață a imobilului care urmează a fi închiriat și utilizat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza județului Ilfov**.

Direcția Generală de Investiții Și Administrare Drumuri Județene
**Director General**
**Constantin CĂLINOIU**

Direcția Economică
Director Executiv,
**Bogdan COSTEA**

Direcția Protecția Animalelor
Director,
**Hilde Andrada Ștefania TUDORA**

**VIZAT Control Financiar Preventiv**

Întocmit
**Anita Alexandra CIUCUR**

Direcția de Investiții
**Director Executiv Adjunct**
**Alexandra TATU**



ISO

**România**
**Județul Ilfov**
**Consiliul Județean**

Nr. 23167 / 19 08 . 2025

**REFERAT DE APROBARE**

Potrivit prevederilor art. 2 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 155/2001 privind aprobarea programului de gestionare a câinilor fără stăpân:

*„(1) Consiliile județene, consiliile locale, respectiv Consiliul General al Municipiului București au obligația de a amenaja și de a suplimenta din fonduri proprii în funcție de necesități, în condițiile prevăzute în anexa nr. 1, adăposturile publice pentru câinii fără stăpân".*

Pentru îndeplinirea acestor obligații, s-a efectuat un studiu de piață care a condus la identificarea unui imobil ce poate fi închiriat și utilizat/amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân.

Conform prevederilor art. 29 alin.( 1) lit a din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare:

***„(1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect:***

***a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora;***

Prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Ilfov nr. 223/25.04.2025 a fost aprobată Procedura Operațională privind închirierea de bunuri imobile care are drept scop stabilirea principiilor, cadrului și metodologiei unitare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.

Determinarea valorii de piață a imobilului care urmează a fi închiriat și utilizat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza județului Ilfov, a fost realizată potrivit Raportului de evaluare nr. 22737/13.08.2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR.

Având în vedere cele menționate și în conformitate cu prevederile legale în vigoare, am inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, în condițiile legii, a unor bunuri imobile în scopul amenajării și funcționării unui adăpost pentru câinii fără stăpân.

**PREȘEDINTE**
**Hubert Petru Ștefan THUMA**

ROMÂNIA PREȘEDINTE Consiliul

**România**
**Județul Ilfov**
**Consiliul Județean**

Nr. 23169 / 19 08 . 2025

# RAPORT

Potrivit prevederilor art. 2 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 155/2001 privind aprobarea programului de gestionare a câinilor fără stăpân:

*„(1) Consiliile județene, consiliile locale, respectiv Consiliul General al Municipiului București au obligația de a amenaja și de a suplimenta din fonduri proprii în funcție de necesități, în condițiile prevăzute în anexa nr. 1, adăposturile publice pentru câinii fără stăpân".*

Pentru îndeplinirea acestor obligații, s-a efectuat un studiu de piață care a condus la identificarea unui imobil ce poate fi închiriat și utilizat/amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân.

Conform prevederilor art. 29 alin.( 1) lit a din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare:

***„(1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect:***

***a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora;***

Prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Ilfov nr. 223/25.04.2025 a fost aprobată Procedura Operațională privind închirierea de bunuri imobile care are drept scop stabilirea principiilor, cadrului și metodologiei unitare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.

Determinarea valorii de piață a imobilului care urmează a fi închiriat și utilizat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza județului Ilfov, a fost realizată potrivit Raportului de evaluare nr. 22737/13.08.2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR.

Faţă de cele menţionate am întocmit prezentul raport pentru a însoţi proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, în condiţiile legii, a unor bunuri imobile în scopul amenajării şi funcţionării unui adăpost pentru câinii fără stăpân.

**Direcţia Juridică şi**
**Administraţie Publică Locală**
Director executiv
Adriana-Jenica COMAN

Director executiv adjunct
Irina SULIMAN

Şef Serviciu Juridic-Contencios,
Avizare Legalitate Acte
Nicoleta ŞTEFAN

**România**
**Județul Ilfov**
**Consiliul Județean**

Nr. 23176 / 19.08. 2025

# RAPORT

Potrivit prevederilor art. 2 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 155/2001 privind aprobarea programului de gestionare a câinilor fără stăpân:

*„(1) Consiliile judeţene, consiliile locale, respectiv Consiliul General al Municipiului Bucureşti au obligaţia de a amenaja şi de a suplimenta din fonduri proprii în funcţie de necesităţi, în condiţiile prevăzute în anexa nr. 1, adăposturile publice pentru câinii fără stăpân".*

Pentru îndeplinirea acestor obligații, s-a efectuat un studiu de piață care a condus la identificarea unui imobil ce poate fi închiriat şi utilizat/amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân.

Conform prevederilor art. 29 alin.( 1) lit a din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare:

*„(1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziţie publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect:*

*a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora;*

Prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Ilfov nr. 223/25.04.2025 a fost aprobată Procedura Operațională privind închirierea de bunuri imobile care are drept scop stabilirea principiilor, cadrului și metodologiei unitare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.

Determinarea valorii de piață a imobilului care urmează a fi închiriat şi utilizat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza județului Ilfov, a fost realizată potrivit Raportului de evaluare nr. 22737/13.08.2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR.

Faţă de cele menţionate am întocmit prezentul raport pentru a însoţi proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, în condiţiile legii, a unor bunuri imobile în scopul amenajării şi funcţionării unui adăpost pentru câinii fără stăpân.

**DIRECŢIA ECONOMICĂ,**
**DIRECTOR EXECUTIV**
**Bogdan COSTEA**

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,**
**Marilena PĂDURE**

**SERVICIUL BUGET, VENITURI ŞI CHELTUIELI,**
**Florica TĂBĂCARU**

Intocmit,
Consilier
Laura Ciară
Serviciul Buget, Venituri şi Cheltuieli

**România**
**Județul Ilfov**
**Consiliul Județean**

Nr. 23170 / 19.08. 2025

# RAPORT

Potrivit prevederilor art. 2 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 155/2001 privind aprobarea programului de gestionare a câinilor fără stăpân:

*„(1) Consiliile județene, consiliile locale, respectiv Consiliul General al Municipiului Bucureşti au obligaţia de a amenaja şi de a suplimenta din fonduri proprii în funcţie de necesităţi, în condiţiile prevăzute în anexa nr. 1, adăposturile publice pentru câinii fără stăpân".*

Pentru îndeplinirea acestor obligații, s-a efectuat un studiu de piață care a condus la identificarea unui imobil ce poate fi închiriat și utilizat/amenajat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân.

Conform prevederilor art. 29. alin.( 1) lit a din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările şi completările ulterioare:

***„(1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziţie publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect:***

***a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora;***

Prin Dispoziția Președintelui Consiliului județean Ilfov nr. 223/25.04.2025 a fost aprobată Procedura Operațională privind închirierea de bunuri imobile care are drept scop stabilirea principiilor, cadrului și metodologiei unitare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.

Determinarea valorii de piață a imobilului care urmează a fi închiriat și utilizat ca adăpost public pentru câinii fără stăpân, pe raza județului Ilfov, a fost realizată potrivit Raportului de evaluare nr. 25-22737 din 13.08.2025, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR. Procedura a durat mai mult decât estimarea inițială tocmai din cauza perioadei necesare întocmirii raportului de evaluare, aceasta fiind o etapă esențială pentru stabilirea prețului corect și fundamentarea deciziei de închiriere.

Necesitatea închirierii imobilului pe o durată de 5 ani se bazează pe specificul activității unui adăpost public pentru animale, care impune stabilitate și predictibilitate în desfășurarea serviciilor. O perioadă contractuală mai lungă asigură continuitatea activității, evită relocări frecvente care ar afecta bunăstarea animalelor și creșterea costurilor pentru relocări. De asemenea, prețul obținut pentru închiriere este mai avantajos pentru o perioadă mai lungă, aspect ce contribuie la gestionarea judicioasă a fondurilor publice.

Totodată, în spațiul închiriat va necesita investiții în amenajare și lucrări de reparații pentru adaptarea la cerințele legale și operaționale ale unui adăpost public. Aceste investiții justifică suplimentar închirierea pe termen lung, pentru a asigura amortizarea costurilor și pentru a utiliza eficient resursele alocate.

Față de cele menționate am întocmit prezentul raport pentru a însoți proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, în condițiile legii, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, în scopul amenajării și funcționării unui adăpost pentru câinii fără stăpân.

**DIRECTOR DIRECȚIA PROTECȚIA ANIMALELOR**

**Hilde Andrada Stefania TUDORA**

Întocmit,

Anita Ciucur