ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL JUDEȚEAN

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesionării prin licitaţie publică a unui bun imobil compus din teren și construcții, aflat în domeniul public al județului Ilfov și administrarea Consiliului Județean Ilfov

Consiliul Judeţean Ilfov întrunit în ședința ordinară din data de 24.03.2021;

Având în vedere :

Prevederile art.122 din Constituția României, republicată;

Prevederile art.3 şi 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;

Referat de aprobare al Preşedintelui Consiliului Judeţean Ilfov, înregistrat cu nr.3797/15.032021;

Raportul Direcției Investiții, Biroul Patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Ilfov nr.3798/15.03.2021;

Raportul Direcției Economice din cadrul Consiliului Județean Ilfov nr. 3799/15.03.2021;

Raportul Direcției Juridice și Administrație Publică Locală din cadrul Consiliului Județean Ilfov nr.3800/15.03.2021;

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

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

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

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Județean Ilfov nr.17/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Județean Ilfov;

În conformitate cu prevederile art.861 și prevederile art.871- 873 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art.108, art.302, art.303, art.306, art.307, art.308 alin.(1) și alin.(4), art.309 alin.(5), alin.(6) și alin.(7), art.312 alin.(1) și alin.(3), art.314, art.317 și art.324 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.173 alin.(1) lit.c) coroborat cu alin. (4), lit.b), 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 studiul de oportunitate pentru concesionarea bunului imobil compus din teren și construcții aflat în domeniul public al județului Ilfov și

administrarea Consiliului Județean Ilfov, înscris în Cartea funciară nr.100772, cu număr cadastral nr.1653/4, având datele de identificare prevăzute în anexa nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, conform anexei nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui bun imobil compus din teren și construcții, aflat în domeniul public al județului Ilfov și administrarea Consiliului Județean Ilfov, identificat conform anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Durata concesiunii va fi de 25 ani, putând fi prelungită prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art.4 Se însușește Raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de concesiune a unui bun imobil compus din teren și construcții, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 (1) Nivelul minim al redevenței, care reprezintă și prețul de pornire al licitației publice, este de 1.100,00 euro/lună, plătibilă în lei la cursul BNR din ziua plății.

(2) Redevența obținută prin concesionarea bunului imobil compus din teren și construcții, prevăzut la art.2 se face venit la bugetul local al Județului Ilfov.

Art.6 Se aprobă Caietul de sarcini pentru concesionarea bunului imobil identificat la art.2, în forma prevăzută la anexa nr.4 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7 Se aprobă Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare a bunului imobil compus din teren și construcții destinat activităților din domeniul construcțiilor prevăzute în anexa nr.5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8 Pentru evaluarea ofertelor în vederea concesionării a bunului imobil compus din teren și construcții, prevăzut la art.2, se constituie o comisie formată din 5 membri, care va fi numită prin dispoziția președintelui Consiliului Județean Ilfov cu respectarea prevederilor legale.

Art.9 (1) Se aprobă Contractul - cadru de concesiune conform anexei nr.6 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se împuternicește președintele Consiliului Județean Ilfov să semneze contractul de concesiune în forma prevăzută la alin.(1).

Art.10 Direcțiile de specialitate ale Consiliului Județean Ilfov și comisia de evaluare, constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Ilfov, vor asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.11 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.

PRESEDINTE,

Hubert Petru Ștefan THUMA

CONTRASEMNEAZĂ

Secretar General al Județului Ilfov
Monica TRANDAFIR

Nr. 35

Din 24.03.2021

PROCEDURI OBLIGATORII ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI JUDEȚEAN ILFOV
NR...../24.03.2021

Nr.Crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate O simplă ☒ **absolută** O calificată	24/03/2021	
2	Comunicarea către prefectul județului Ilfov	30.../03/2021	
3	Aducerea la cunoștință publică	30..../03/2021	
4	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual (persoane interesate)	30...../03/2021	
5	Hotărârea produce efecte juridice	30..../03/2021	

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Județean Ilfov
Nr. 35 / 24.03.2021

DATELE DE IDENTIFICARE ale
unui bun imobil compus din teren și construcții, aflat în domeniul public al județului Ilfov și administrarea Consiliului Județean Ilfov

Nr. Crt.	Denumirea și locul situării bunului imobil compus din teren și construcții, supuse concesionării	Pesoana juridică care are în proprietate bunul imobil compus din teren și construcții	Pesoana juridică care are în administrare bunul imobil compus din teren și construcții	Caracteristici tehnice
1.	Imobil- teren Șos. Centurii nr. 3C (fostă șos. Alexandriei nr.77), localitatea Bragadiru, județul Ilfov, în zona periferică de Nord, la cca 850 ml de intersecția Șoselei de Centură cu Șos.Alexandriei	Județ Ilfov	Consiliul Județean Ilfov	Teren în suprafață totală de 5390 mp - nr.cadastral 1653/4 (nr.cadastral vechi 357) - beneficiază de utilități - deschidere cca.90 ml amplasat pe Șos. Centurii nr. 3C (fostă șos. Alexandriei nr.77), com.Bragadiru, jud.Ilfov
2.	Imobil - construcții Șos. Centurii nr. 3C (fostă șos. Alexandriei nr.77), localitatea Bragadiru, județul Ilfov, în zona periferică de Nord, la cca 850 ml de intersecția Șoselei de Centură cu Șos.Alexandriei	Județ Ilfov	Consiliul Județean Ilfov	Construcții: -Baracă administrativă: clădire cu regim de înălțime parter, structura din lemn, pereți de închidere și compartimentare din lemn, finisaje medii inferioare -Magazie: clădire cu regim de înălțime parter, structură din zidărie autoportantă din BCA, fără utilități -Post trafo: clădire cu regim parter, structură din zidărie autoportantă din cărămidă, ușă metalică la intrare -Platformă cântar: basculă cântar, structură beton -Puț cămin apă: structură perimetrală din beton îngropat

Anexa nr. 2 la HCJI nr. 35 /24 .03.2021

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea unui bun imobil compus din teren și construcții, situat în Șos. Centurii nr. 3C (fostă șos. Alexandriei nr.77), localitatea Bragadiru, Județul Ilfov

ISO QSCert 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 Judetean Ilfov

CUPRINS

1. Obiectul concesiunii
2. Motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică acordarea concesiunii
3. Nivelul minim al redevenței
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune
5. Durata estimată a concesiunii
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

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 Judetean Ilfov

1. Obiectul concesiunii

Consiliul Județean Ilfov este autoritatea administrației publice locale abilitată și competentă pentru a promova și desfășura activități de reprezentare și susținere a intereselor județene, în condițiile legii.

Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie un bun imobil compus teren și construcții, aflat în domeniul public al județului Ilfov și administrarea Consiliului Județean Ilfov, situat în Șos. Centurii nr. 3C (fostă șos. Alexandriei nr.77), localitatea Bragadiru, județul Ilfov, în zona periferică de Nord, la cca 850 ml de intersecția Șoselei de Centură cu Șos.Alexandriei.

În prezent, bunul imobil compus din teren și construcții, menționat mai sus este liber, dar dacă acesta nu este folosit, construcțiile ar putea prezenta stare avansată a gradului de uzură fizică și morală, iar Consiliul Județean Ilfov ar trebui să angajeze plăți pentru întreținerea lor. Costurile sunt foarte mari, cheltuieli cu paza în cuantum de 242.889 lei/an si cheltuieli cu utilitățile în valoare de aproximativ 39.500 lei/an, din momentul preluării imobilului de către Consiliul Județean Ilfov de la fosta societate Contrans Ilfov în anul 2013, aceste spații nefiind rentabile din punct de vedere financiar.

Bunul imobil compus din teren și construcții, ce urmează a fi concesionat este liber, fără a avea obiecte de inventar sau mijoace fixe în interior și au următoarele suprafețe:

I. Teren în suprafață totală de 5390 mp cu nr.cadastral 1653/4 (nr.cadastral vechi 357);

II. Construcții: baracă administrativă, magazie, post trafo, platformă cântar și puț cămin apă.

Spațiile concesionate vor fi utilizate în scopul desfășurării de activități în domeniul construcțiilor de drumuri.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică acordarea concesiunii

2.1 Motivele de ordin economic

Concesionarea bunului imobil compus din teren și construcții, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul județului. Redevența obținută prin concensionare se face venit la bugetul local al județului Ilfov.

Bunul imobilul compus din teren și construcții, concesionat va fi utilizat doar în scopul activităților din domeniul construcțiilor de drumuri. Potențialii ofertanți pentru concensionarea terenului și construcțiilor, le vor amenaja pentru buna desfășurare a activităților.

În principiu, dacă acest bun imobil compus din teren și construcții, sunt solicitate, înseamnă că activitățile care se vor desfășura în viitor, vor fi rentabile prin crearea unor locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea investiției de către potențialul ofertant.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a județului Ilfov precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia.

2.2. Financiar

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al județului Ilfov prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație.

Estimăm realizarea unor venituri minime anuale, astfel:

-valoarea minimă de concesiune : 1.100,00 euro/lună x 12 luni = 13.200, 00 euro/an

ISO 9001 oscert
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 Judetean Ilfov

La inițierea procedurii de stabilire a modului de calcul al redeveței au fost avute în vedere următoarele criterii:
-valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
-corelare redevenței cu durata concesiunii.

Alt considerent financiar în concesionarea bunului imobil compus din teren și construcții, este dat și de realizarea investițiilor necesare administrării acesteia, reducerea cheltuielilor concedentului prin preluarea acestora în sarcina concesionarului.

În concluzie, cresc veniturile prin redevența încasată și respectiv, prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratorului la nivelul concesionarului.

2.3. Social

În contexul recesiunii economice, concesiunea pare a fi cea mai bună formă pentru stimularea sectorului privat, care tinde să creeze noi locuri de muncă pentru personalul din domeniul construcțiilor de drumuri.

Prin materializarea acestui obiectiv vor avea de câștigat atât locuitorii din județ prin asigurarea de locuri de muncă, bugetul local prin sumele încasate ca redevență și taxe și nu în ultimul rând concedentul.

2.4. Mediul

Resposabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), cât și menținerea acestuia în condițiile normale, prin utilizare de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru persoanalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate.

Protecția mediului presupune realizarea produsului de construcții astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibru ecologic.

Contractul de concesionare transferă responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului viitorului concesionar, în sensul:
-luării tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;
-gestionării eficiente a deșeurilor și menținerii cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Concesionarul este obligat să respecte Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265 din 2006. Funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

3. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al licitației, este de 1.100,00 euro/lună și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL prin Raportul de evaluare nr. 114/10.03.2021, înregistrat la Consiliul Județean

ISO 9001 AQCert
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 Judetean Ilfov

Ilfov sub nr. 3866/15.03.2021 pentru imobilul teren şi construcţii, în vederea desfăşurării de activităţi în domeniul construcţiilor de drumuri.

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

a)cel mai mare nivel al redevenţei – 40 pct;

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al redevenţei obţine maximul de puncte. Pentru ceilalţi ofertanţi se va aplica principiul proporţionaltăţii directe.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor– 20 pct;

Cea mai mare cifră de afaceri din bilanţul contabil pe ultimul an financiar încheiat.

c) protecţia mediului înconjurător – 10 pct;

d) condiţii specifice impuse de natura bunului concesionat - 30 pct.

Număr de locuri de muncă create.

Punctaj maxim 100 pct.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Redevenţa stabilită în urma licitaţei organizate se va specifica în contractul încheiat urmând a se achita la termenele convenite de părţile semnatare ale contractului şi stipulate în contractul de concesiune.

Plata redevenţei se face în lei la cursul BNR din ziua în care se face plata.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

În conformitate cu dispoziţiile art. 312 alin. (1) din Ordonanţa de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, concesionarea bunului imobil compus din teren şi construcţii, se va realiza prin procedura licitaţiei publice, cu aplicarea şi respectarea următoarelor principii: transparenţă, tratament egal, proporţionalitate, nediscriminare şi liberă concurenţă.

Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin 2 oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurilor legale.

În cazul organizării unei noi licitaţii potrivit procedurilor legale, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin 1 ofertă valabilă.

Atribuirea contractului de concesiune pentru bunul imobil compus din teren şi construcţii, mai sus menţionat este necesară pentru exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a imobilului.

5. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de ___ de ani şi poate fi prelungită prin acordul de voinţă al părţilor, încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată să nu depăşească 49 de ani.

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

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de concesionare este de 45 zile de la depunerea documentației de concesionare.

Direcția Investiții
Director Executiv
Constantin CĂLINOIU

Direcția Investiții
Director Executiv Adjunct
Alexandra TATU

Întocmit
Gabriela Petre
Cocuța Teodorescu

ISO 9001 ascert
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 Judetean Ilfov

Anexa nr. 3 la HCJI nr. 35 / 24.03.2021

RAPORT DE EVALUARE

MAPPS
Evaluatori de valori

RAPORT DE EVALUARE

Stabilirea redevenței pentru proprietatea imobiliara înscrisă în Cartea Funciară 100772 a localității Bragadiru formată din teren intravilan categoria de folosință curți construcții cu număr cadastral 1653/4 cu suprafața măsurată din acte de 6.131 mp și măsurată de 6.015 mp , amplasat în localitatea Bragadiru, județul Ilfov



10.03.2021

Cuprins

1.Termenii de referință ai lucrării 6
1.1.Identificarea evaluatorului 6
1.2.Identificarea clientului 6
1.3.Scopul evaluării 6
1.4.Identificarea subiectului evaluării 6
1.5.Tipul valorii 6
1.6.Data evaluării 7
1.7.Documentarea pentru efectuarea evaluării 7
1.8.Natura și sursa informațiilor utilizate 7
1.9.Ipoteze și ipoteze speciale 7
1.10.Restricții de utilizare 8
1.11.Declararea conformității cu Standardele ANEVAR 8
1.12.Cadrul general - termeni, definiții, principii și concepte 9
2.Prezentarea și analiza datelor 10
2.1.Identificarea proprietății imobiliare subiect 10
2.3.Descrierea proprietății imobiliare 10
Descrierea proprietății 12
3.Descrierea și analiza pieței specifice 14
3.1.Contextul economic 14
1.2. Analiza pieței spațiilor industriale din București 16
3.3.Analiza ofertei 16
3.4.Analiza cererii 17
3.5.Echilibrul pieței 17
3.6.Cea mai bună utilizare 17
4.Evaluare 18
4.5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 20
5.Anexe 23

SINTEZA RAPORTULUI

1. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea prețului de concesiune al imobilului.

2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Subiectul evaluării este reprezentat de un imobil format :

- teren intravilan curți construcții cu suprafața din acte de 6.131 mp și din măsurători 6.015 mp cu număr cadastral 100772.

Proprietatea este amplasată în localitatea Bragadiru, sos. Centurii nr. 3C, județul Ilfov.

3. TIPUL VALORII

În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea de piață.

4. SITUAȚIA JURIDICĂ

- Dreptul deplin de proprietate este deținut de Județul Ilfov – Consiliul Județean Ilfov asupra terenului înscris în Cartea Funciară 100772 a localității Bragadiru formată din teren intravilan categoria de folosință curți construcții cu număr cadastral 1653/4 cu suprafața măsurată din acte de 6.131 mp și măsurată de 6.015 mp , amplasat în localitatea Bragadiru, sos. Centurii nr. 3C (fostă Șoseaua Alexandriei nr. 77) județul Ilfov.
- Pentru suprafața de 625 mp există decizie de expropriere in temeiul legii 198/2004, în favoarea Statului Roman prin CNADNR SA. Această suprafață a fost scăzută din suprafața totală a terenului la care a fost calculată redevența.

5. REZULTATUL OBȚINUT

Valoare redevență imobil	
Valoare lunară	Valoare anuală
1.100,00 €	13.200,00 €
5.374,93 lei	64.499,16 lei
Cursul BNR 10.03.2020 4,8863	

6. UTILIZATORII RAPORTULUI

- Județul Ilfov – Consiliul Județean Ilfov

7. DATA INSPECȚIEI 26.02.2021

8. IPOTEZE SPECIALE Nu sunt

9. DATA RAPORTULUI 10.03.2020

10. DATA EVALUĂRII 10.03.2020

Anexa nr. 4 la HCJI nr._____/___. ___.2021

CAIET DE SARCINI

pentru concesionarea unui bun imobil compus din teren și construcții, situat în Șos. Centurii nr. 3C (fostă șos. Alexandriei nr.77), localitatea Bragadiru, Județul Ilfov

ISO 9001 OSCert
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 Judetean Ilfov

CUPRINS

1. Informații generale privind obiectul concesiunii
2. Condiții generale ale concesiunii
3. Condiții pe care trebuie să le îndeplinească ofertele
4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune
5. Condiții de participare

ISO ascert 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 Judetean Ilfov

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

1.1. Descrierea și identificarea bunului imobil compus din teren și construcții care urmează a fi concesionat.

Bunul imobil compus din teren și construcții, care face obiectul concesiunii este destinat activităților în domeniul construcțiilor de drumuri și este situat în Șos. Centurii nr. 3C (fostă Șos. Alexandriei nr.77), localitatea Bragadiru, județul Ilfov, în zona periferică de Nord, la cca 850 ml de intersecția Șoselei de Centură cu Șos.Alexandriei, având o suprafață totală la teren de 5390 mp cu nr.cadastral 1653/4 (nr.cadastral vechi 357), respectiv construcții (baracă administrativă, magazie, post trafo, platformă cântar și puț cămin apă).

1.2. Bunul imobil prevăzut la punctul 1.1, ce face obiectul prezentei licitații, va fi concesionat către persoane juridice pentru desfășurărea de activități în domeniul construcțiilor de drumuri.

1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivelor de ordin economic, financiar, social și de mediu:

a) concesionarul nu va schimba destinația obiectului concesiunii;

b) concesionarul nu va putea subconcesiona obiectul concesiunii;

c) orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionat bunul imobil se va realiza numai în baza avizului de principiu al concedentului și numai după obținerea tuturor autorizațiilor/avizelor cerute de lege;

d) menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

e) concesionarul are obligația de a lua toate măsurile necesare în vederea exploatării în siguranță a bunului imobil compus din teren și construcții concesionate.

2.Condiții generale ale concesiunii

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

În derularea concesiunii bunul preluat de concesionar îl constituie bunul imobil compus din teren și construcții cu destinația de activități în domeniul construcțiilor de drumuri, identificat la punctul 1.1.

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

a) bunul retur, constând în bunul imobil compus din teren și construcții concesionat, revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini, concedentului la încetarea contractului de concesiune;

b) bunurile proprii (bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii) pot reveni concedentului, în măsura în care își manifesta intenția de a prelua bunurile respective, în schimbul unei compensații.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Concensionarul va respecta prevederile O.U.G. nr.195 din 2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Resposabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), cât și menținerea acestuia în condițiile normale,prin utilizare de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru persoanalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate.

ISO 9001 QSCert
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 Judetean Ilfov

Protecția mediului presupune realizarea produsului de construcții astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibru ecologic.

Contractul de concesionare transferă responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului viitorului concesionar, în sensul:

-luării tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;

-gestionării eficiente a deșeurilor și menținerii cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua mediul.

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

Prin încheierea și semnarea contractului de concesiune, concesionarul își asumă răspunderea exploatării în regim de continuitate și permanență a bunului imobil compus din teren și construcții concesionat, pe o durată de minim ____ ani.

2.4. Interdicția subconcesionării bunurilor concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz. După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona/închiria imobilul teren și construcții.

2.5. Durata concensionării

Durata concesiunii este de __ de ani și poate fi prelungită prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

2.6. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia.

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al licitației, este de 1.100,00 euro/lună și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de SC MAPPS MASTER APPRAISAL SRL prin Raportul de evaluare nr. 114/10.03.2021, înregistrat la Consiliul Județean Ilfov sub nr. 3866/15.03.2021 pentru bunul imobil compus din teren și construcții, în vederea desfășurării de activități în domeniul construcțiilor de drumuri.

Redevența stabilită în urma licitației organizate se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de concesiune.

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent.

În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul se obligă să constituie în favoarea concedentului o garanție de bună execuție a contractului a cărei valoare va fi de 50% din valoarea redevenței datorată de concesionar pentru primul an al concesiunii și care se va constitui pentru toată durata derulării contractului.

Dacă din vina sa este distrus total/parțial bunul imobil compus din teren și construcții prevăzut la punctul 1.1, concesionarul va despăgubi concedentul cu valoarea stabilită de un evaluator autorizat.

2.8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

Pentru bunurile care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează a fi desfășurată în bunul imobil compus din teren și clădiri, concesionat.

3.Condiții pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

3.1. Ofertele se redactează în limba română.

3.2. Ofertanții transmit ofetele lor până la data de ____, ora ____, în două plicuri sigilate conform documentației de atribuire.

ISO 9001 AQCert
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 Judetean Ilfov

3.3. Criteriile de atribuire sunt:

a) Redevența – 40pct

- pentru cea mai mare valoare a redevenței ofertată – 40 pct;
- pentru următoarele valori ale redevenței punctajul se calculează după formula:

Redevență = (Redevență ofertată / Redevență maxim ofertată) x 40

b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților– 20 pct

- pentru cea mai mare valoare a cifrei de afaceri pe ultimul an financiar încheiat – 20 pct;
- pentru următoarele valori ale cifrei de afaceri punctajul se calculează după formula:

Valoarea cifrei de afaceri = (Valoarea cifrei de afaceri ofertată / Valoarea cifrei de afaceri maxim ofertată) x 20

c) Protecția mediului înconjurător – ponderea acestui criteriu de atribuire este de 10 pct

Ofertanții vor indica faptul ca la elaborarea ofertei au ținut cont de obligațiile legale în domeniul mediului, social și al relațiilor de muncă. Se va prezenta Formularul - Declarație pe propria răspundere privind respectarea condițiilor de mediu, social și al relațiilor de muncă. Referitor la respectarea obligațiilor privind protecția mediului, informații detaliate privind legislația națională se pot obține de la Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor sau de pe site-ul http://www.mmediu.ro/.

d) Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat - 30 pct

Număr de locuri de muncă – se va prezenta registrul de evidență al salariaților (REVISAL) eliberat cu maxim 15 zile înainte de depunerea documentelor de participare la licitație:

- peste 30 – 30 pct
- între 15 și 20 – 15 pct
- între 10 și 15 – 10 pct
- mai mic de 10 – 0 pct

Punctaj maxim 100 pct.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea ce mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

4.1 Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

g) schimbarea destinației imobilului teren și construcții după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

h) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 zile înainte de data denunțării;

ISO ascert 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 Judetean Ilfov

i) nerespectarea obligației de a depune garanția prevăzută la punctul 2.7 în termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, prin rezilierea de drept a acestuia, fără punere în întârziere și fără nicio formalitate;
j) neîndeplinirea cumulativă a condițiilor privind solicitarea acordului prealabil al proprietarului și al tuturor autorizațiilor/avizelor cerute de lege pentru realizarea investițiilor/amenajărilor, prin rezilierea de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate;
k) la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul teren și construcții, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

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

4.3. În situația prevăzută la pct. 4.1 lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

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

4.5. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a le exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunurilor ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestora, declarând renunțarea la concesiune.

4.6. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la pct. 4.5

4.7. Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la pct. 4.1 lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la pct. 4.1 lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la pct. 4.1 lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

5. Condiții de participare

5.1. Pot participa la procedura de concesionare prin licitație publică persoanele juridice care au ca obiect de activitate în domeniul construcțiilor de drumuri.

5.2. În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să plătească:
-taxa de participare la licitație în valoare de 50 lei;
-garanția de participare la licitație, în valoare de 300 lei;
-caietul de sarcini în valoare de 20 lei.

Taxa de participare la licitație, garanția de participare și caietul de sarcini se vor achita la casieria Consiliului Județean Ilfov și/sau se vor achita în conturile de mai jos:
-taxa de participare la licitație și caietul de sarcini se vor achita în contul: RO43TREZ42121360250XXXXX
-garanția de participare se va achita în contul: RO58TREZ4215006XXX000266
Taxa de participare nu se restituie.

În cazul necâștigării licitației, garanția de participare se restituie la cerere.

5.3. Ofertele se depun în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, la registratura Consiliului Județean Ilfov până la data de _____, orele _____ și/sau se vor

ISO 9001 ascert
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 Judetean Ilfov

trimite prin curier până la data de _____ către Consiliul Județean Ilfov, str.Ernest Juvara, nr.3-5, sector 6, București.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior pentru persoanele juridice va trebui să conțină:

a) scrisoare de înaintare;

b) o fișă cu informații privind ofertantul, conform Anexei nr.1 la instrucțiuni, semnată de acesta;

c) o declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări conform Anexei nr. 2 la instrucțiuni;

d) act doveditor privind intrarea în posesie a documentației de atribuire;

e) copie după dovada cumpărării Caietului de sarcini (chitanța)/(OP);

f) copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța)/(OP);

g) copie dupa dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanța/filă CEC, OP);

h) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală (dacă există);

i) împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;

j) certificat constatator în original, din care să rezulte că aceasta nu se află în reoganizare judiciară sau faliment, eliberat cu maxim 15 zile înainte de depunerea documentelor de participare la licitație;

k) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central sau local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;

l) bilanțul contabil pe ultimul an financiar încheiat;

m) declarație pe propria răspundere privind respectarea legislației de protecția mediului înconjurător.

Notă: Impozitele și taxele pentru care s-au dat înlesniri de plată (amânări, eșalonări, etc) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată în măsura în care se face dovada respectării condițiilor impuse la acordarea înlesnirilor.

5.4. În plicul interior, care conține oferta propriu–zisă, conform Anexei nr. 3 la instrucțiuni, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și cuantumul redevenței.

PREȘEDINTE
Hubert-Petru Ștefan THUMA

VICEPREȘEDINTE
Ștefan RĂDULESCU

Direcția Investiții
Director Executiv,
Constantin CĂLINOIU

Direcția Investiții
Director ExecutivAdjunct
Alexandra TATU

Întocmit,
Gabriela Petrea
Cocuța Teodorescu

ISO 9001 ascert
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 Judetean Ilfov

Anexa nr. 5 la HCJI nr. / . .2021

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCENSIONARE

Ofertanții interesați a participa la licitația publică pentru concensionarea unui bun imobil compus din teren și construcții, aflat în domeniul public al județului Ilfov și administrarea Consiliului Județean Ilfov, situat în Șos. Centurii nr. 3C (fostă șos. Alexandriei nr.77), localitatea Bragadiru, județul Ilfov, în zona periferică de Nord, la cca 850 ml de intersecția Șoselei de Centură cu Șos.Alexandriei, organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vor depune oferta până la data de _____ orele _____, la Registratura Consiliului Județean Ilfov și/sau vor fi trimise prin curier până la dat de _____ oferta pentru concesionarea bunului imobil compus din teren și construcții nominalizat în anunțul publicitar.

Forma de licitație folosită de organizator este licitație publică.

La licitația pentru concesionarea bunului imobil compus din teren și construcții, amintit, se pot înscrie persoanele juridice având activități din domeniul construcțiilor de drumuri.

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun/transmit la sediul concedentului, până la data și ora precizate în anunțul publicitar, în două plicuri închise și sigilate, unul în exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor la Registratura Consiliului Județean Ilfov precizându-se data și ora.

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

Persoana interesată are obligația de a depune/transmite oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea termenului limită pentru depunere se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) scrisoare de înaintare;

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

b) o fişă cu informaţii privind ofertantul, conform Anexei nr.1 la prezentele instrucţiuni, semnată de acesta;
c) o declaraţie de participare semnată de către ofertant fără îngroşări, ştersături sau modificări conform Anexei nr. 2 la prezentele instrucţiuni;
d) act doveditor privind intrarea în posesie a documentaţeiei de atribuire;
e) copie după dovada cumpărării Caietului de sarcini (chitanţa)/(OP);
f) copie după dovada achitării taxei de participare la licitaţie (chitanţa)/(OP);
g) copie dupa dovada achitării garanţiei de participare la licitaţie (chitanţa/filă CEC, OP);
h) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante şi de pe certificatul de înregistrare fiscală (dacă există);
i) împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;
j) certificat constatator în original, din care să rezulte că aceasta nu se află în reoganizare judiciară sau faliment, eliberat cu maxim 15 zile înainte de depunerea documentelor de participare la licitaţie;
k) dovada privind achitarea tuturor obligaţiilor fiscale către bugetul central sau local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;
l) bilanţul contabil pe ultimul an financiar încheiat;
m) declaraţie pe propria răspundere privind respectarea legislaţiei de protecţia mediului înconjurător.

Notă: Impozitele şi taxele pentru care s-au dat înlesniri de plată (amânări, eşalonări, etc) de către organele competente nu se consideră obligaţii exigibile de plată în măsura în care se face dovada respectării condiţiilor impuse la acordarea înlesnirilor.

În plicul interior, care conţine oferta propriu–zisă, conform Anexei nr. 3 la prezentele instrucţiuni, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum şi cuantumul redevenţei.

Desfăşurarea licitaţiei publice

Pentru desfăşurarea procedurii licitaţiei publice este obligatoriu participarea a cel puţin 2 ofertanţi.

Plicurile, închise şi sigilate, vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor solicitate prin prezentele instrucţiuni.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin 2 oferte să întrunească condiţiile solicitate prin prezentele instrucţiuni.

Dupa analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul-verbal în care se va menţiona rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toţi membri comisiei de evaluare şi de către ofertanţi (sau împuterniciţii acestora).

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

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care

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

nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alineatul precedent, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmit concedentului. Raportul transmis concedentului se depune la dosarul concesiunii.

Pe parcusul procedurii de licitaţie, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări şi completări necesare, potrivit art. 319, alin.(2) şi alin.(3) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările şi completările ulterioare.

Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul procedează la informarea ofertantului câştigător despre alegerea sa, precum şi la anunţarea celorlalţi ofertanţi despre respingerea ofertelor lor.

Determinarea ofertei căştigătoare

Pentru determinarea ofertei căştigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile:
a) Redevenţa – 40pct
- pentru cea mai mare valoare a redevenţei ofertată – 40 pct;
- pentru următoarele valori ale redevenţei punctajul se calculează după formula:

Redevenţă = (Redevenţă ofertată / Redevenţă maxim ofertată) x 40

b) Capacitatea economico-financiară a ofertanţilor– 20 pct
- pentru cea mai mare valoare a cifrei de afaceri pe ultimul an financiar încheiat – 20 pct;
- pentru următoarele valori ale cifrei de afaceri punctajul se calculează după formula:

Valoarea cifrei de afaceri = (Valoarea cifrei de afaceri ofertată / Valoarea cifrei de afaceri maxim ofertată) x 20

c) Protecţia mediului înconjurător – ponderea acestui criteriu de atribuire este de 10 pct
Ofertanţii vor indica faptul că la elaborarea ofertei au ţinut cont de obligaţiile legale în domeniul mediului, social şi al relaţiilor de muncă. Se va prezenta Formularul - Declaraţie pe propria răspundere privind respectarea condiţiilor de mediu, social şi al relaţiilor de muncă. Referitor la respectarea obligaţiilor privind protecţia mediului, informaţii detaliate privind legislaţia naţionala se pot obţine de la Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor sau de pe site-ul http://www.mmediu.ro/.

d) Condiţii specifice impuse de natura bunului concesionat - 30 pct
Număr de locuri de muncă – se va prezenta registrul de evidenţă al salariatilor (REVISAL) eliberat cu maxim 15 zile înainte de depunerea documentelor de participare la licitaţie:
- peste 30 – 30 pct
- între 15 şi 20 – 15 pct
- între 10 şi 15 – 10 pct
- mai mic de 10 – 0 pct

Punctaj maxim 100 pct.

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea ce mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul întocmește procesul- verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Anunțul de atribuire se transmite spre publicare pe site-ul Consiliului Județean Ilfov și în Monitorul Oficial. Anunțul de atribuire să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în art. 319 alin.(22) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Garanția de participare

Garanția de participare la licitație este de 300 lei și se va constitui prin filă de CEC/Ordin de plată/ chitanță/OP sau scrisoare de garanție bancară.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul constituirii garanției stabilită în caietul de sarcini.

Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de concesiune duce la pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, la plata de daune-interese.

Concedentul este obligat să restituie canditaților declarați necâștigători garanția de participare în termen de 10 zile de la data desemnării câștigătorului, la cerere.

Procedura de contestare a licitației publice

În termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, la solicitarea în scris a ofertanților respinși, concedentul va transmite o copie de pe procesul-verbal de evaluare a ofertelor.

În termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul-verbal de evaluare a ofertelor, ofertanții pot depune contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesionării prin licitatie publică, la sediul concedentului sau locul depunerii ofertelor, potrivit anunțului publicitar.

În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestației, concedentul este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

În cazul în care contestația este fondată, concedentul va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

Licitația va fi anulată și se va organiza o noua licitație.

ISO 9001 AQCert
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 Judetean Ilfov

Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Contractul de concesiune trebuie să conțină:

a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;
b) alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

Forma și conținutul-cadru al contractului de concesiune sunt prevăzute în anexa nr. 6 la Hotărârea Consiliului Județean nr. / . .2021

Contractul de concesiune se încheie în termen de 45 zile de la depunerea documentației de concesionare.

Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de concesiune, licitația se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, concedentul reluând procedura liclitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate și a caietului de sarcini.

PREȘEDINTE
Hubert Petru Ștefan THUMA

VICEPREȘEDINTE
Ștefan RĂDULESCU

ROMÂNIA JUDEȚUL ILFOV PREȘEDINTE

Secretar General al Județului Ilfov
Monica TRANDAFIR

Direcția Investiții
Director Executiv
Constantin CĂLINOIU

Direcția Investiții
Director Executiv Adjunct
Alexandra TATU

Întocmit,
Gabriela Petre
Cocuța Teodorescu

ISO 9001 ascert
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 Judetean Ilfov

Anexa nr. 6 la Hotărârea Consiliului Județean Ilfov
Nr. 35 / 24.03.2021

CONTRACT – CADRU DE CONCESIUNE

1. Părțile contractante

1.1. JUDEȚUL ILFOV - CONSILIUL JUDEȚEAN, cu sediul în București, strada Ernest Juvara nr.3-5, sector 6, telefon 021/212.56.95, fax 021/212.56.99, cod fiscal 4192545, cont IBAN nr. RO70TREZ42121300205XXXXX, deschis la Trezoreria județului Ilfov, **Președinte Hubert Petru Ștefan THUMA** – reprezentant legal și Bogdan COSTEA - Director Executiv, Direcția Economică în calitate de concedent,

și

1.2. ....., reprezentată prin ....., cu sediul social în ..... înregistrat la Registrul Comerțului sub nr. .....,din ....., cod fiscal .....din ....., în calitate de concesionar, pe de altă parte,

În temeiul prevederilor:

-Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
-Hotărârii Consiliului Județean Ilfov nr._____ din_____2021 privind aprobarea concesionării prin licitație publică a unui bun imobil compus din teren și construcții, aflat în domeniul public al județului Ilfov și în administrarea Consiliului Județean Ilfov;

încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune.

2.1. Obiectul contractului îl constituie concesionarea bunului imobil compus din teren și construcții, care va fi utilizat în scopul desfășurării de activități în domeniul construcțiilor de drumuri, situat în Șos. Centurii nr. 3C (fostă șos. Alexandriei nr.77), localitatea Bragadiru, județul Ilfov.
2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de _____, care va constitui anexa nr.1 la contractul de concesiune.
2.3. Este interzisă subconcesionarea/închirierea în tot sau în parte, către o terță persoană, a imobilului - teren și construcții, care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de____ ani și intră în vigoare începând de astăzi _____, data semnării contractului.

ISO 9001 ascert
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 Judetean Ilfov

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

4. Redevența

4.1. Redevența este de _____ euro/lună.

4.2. Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. _____deschis la Trezoreria județului Ilfov, la cursul BNR din ziua plății.

4.3. Plata integrală a redevenței pentru anul 2021 se va face până la _____.

4.4. Începând cu anul 2022, plata redevenței se va face din inițiativa concesionarului, până la data de _____ a anului în curs.

4.5. Neplata redevenței/executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Acestea vor fi stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe sau impozite.

4.6. Neplata redevenței /a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului de plin drept, fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

5. Drepturile și obligațiile concesionarului

5.1. Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

5.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv productele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

5.3. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

5.4. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

5.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

5.6. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.

5.7. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul se obligă să constituie în favoarea concedentului o garanție de bună execuție a contractului a cărei valoare va fi de 50% din valoarea redevenței datorată de concesionar pentru primul an al concesiunii și care se va constitui pentru toată durata derulării contractului. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

5.8. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică. Pe lângă plata redevenței, concesionarul are obligația de a suporta cheltuielile privind utilitățile aferente (apă, canal, lumină, gaz/agent termic, gunoi menajer, etc.), precum și taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii.

5.9. La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

5.10. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure

ISO 9001 AQCert
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 Judetean Ilfov

continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
5.11. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

6. Drepturile și obligațiile concedentului
6.1. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.
6.2. Verificarea prevăzută la pct. 6.1 se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
6.3. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
6.4. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
6.5. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică în afară de cazurile prevăzute de lege.

7. Modificarea contractului
7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
7.2. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.
7.3. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.
7.4. Dezacordul între concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică
8.1. Încetarea contractului de concesiune imobil teren și construcții proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:
a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
g) schimbarea destinației imobiului teren și construcții după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;
h) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 zile înainte de data denunțării;

ISO 9001 OSCert
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 Judetean Ilfov

i) nerespectarea obligației de a depune garanția prevăzută la punctul 5.7 în termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, prin rezilierea de drept a acestuia, fără punere în întârziere și fără nicio formalitate;
j) neîndeplinirea cumulativă a condițiilor privind solicitarea acordului prealabil al proprietarului și al tuturor autorizațiilor/avizelor cerute de lege pentru realizarea investițiilor/amenajărilor, prin rezilierea de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate;
k) la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul teren și construcții, în mod gratuit și liber de orice sarcini.
8.2. În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.
8.3. În situația prevăzută la pct. 8.1 lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
8.4. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.
8.5. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului imobil teren și construcții concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.
8.6. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la pct. 8.5
8.7. Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la pct. 8.1 lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la pct. 8.1 lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la pct. 8.1 lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea/executarea cu întârziere de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală.
9.2. Forța majoră apără de răspundere în condițiile legii.

10. Forța majoră

10.1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și /sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, astfel cum este definită în lege.
10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți producerea evenimentului în termen de maxim 5 zile de la data consumării evenimentului de forță majoră.
10.3. Dovada producerii evenimentului de forță majoră revine părții care o invocă, într-un interval de cel mult 10 zile calculate de la data consumării acestuia și se face prin intermediul certificatului eliberat de către autoritatea competentă, potrivit legii. Neîndeplinirea obligației de aducere la cunoștință și de dovedire a evenimentului de forță majoră în termenul și condițiile stabilite face inoperantă cauza exoneratoare de răspundere.
10.4. Pe durata producerii evenimentului de forță majoră și ulterior, părțile sunt obligate să depună toate diligențele necesare reducerii și înlăturării efectelor negative produse de evenimentul respectiv.

ISO OSCar 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 Judetean Ilfov

11. Notificări

11.1. În accepţiunea părţilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă, în scris, la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poştală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menţionată de oficiul poştal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînţelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluţionare instanţei judecătoreşti competente, potrivit prevederilor legislaţiei privind conteciosul administrativ.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adiţional semnat de ambele părţi contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexa nr.1 care face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voinţa părţilor şi înlătură orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale, din care 2 (două) pentru concedent şi unul pentru concesionar, astăzi _____

CONCEDENT,
JUDEŢUL ILFOV
CONSILIUL JUDEŢEAN

CONCESIONAR,

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

ANEXA nr.1
la contractul de concesiune nr._____din _____2021

PROCES VERBAL DE PREDARE - PRELUARE A BUNULUI IMOBIL TEREN ŞI CONSTRUCŢII CE FACE OBIECTULUI CONCESIUNII

Încheiat astazi_____

I. Părţi

Intre:

1.1.JUDEŢUL ILFOV - CONSILIUL JUDEŢEAN, cu sediul în Bucureşti, strada Ernest Juvara nr.3-5, sector 6, telefon 021/212.56.95, fax 021/212.56.99, cod fiscal 4192545, cont IBAN nr. RO70TREZ42121300205XXXXX, deschis la Trezoreria judeţului Ilfov, **Preşedinte Hubert Petru Ştefan THUMA** – reprezentant legal şi Bogdan COSTEA - Director Executiv, Direcţia Economică în calitate de concedent,

şi

1.2. ....., reprezentată prin ....., cu sediul social în ..... înregistrat la Registrul Comerţului sub nr. ....., din ....., cod fiscal .....din ....., în calitate de concesionar, pe de altă parte,

II. Obiectul procesului-verbal

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea de către concedent respectiv, primirea de către concesionar a unui bun imobil compus din teren şi construcţii, aflat în domeniul public al judeţului Ilfov şi în administrarea Consiliul Judeţean Ilfov, situat în Şos. Centurii nr. 3C (fostă şos. Alexandriei nr.77), localitatea Bragadiru, judeţul Ilfov, în vederea desfăşurării de către concesionar de activităţi în domeniul construcţiilor de drumuri.

Descrierea bunului imobil compus din teren şi construcţii:

_____

_____

_____

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

Prin prezentul proces-verbal, se predă bunul imobil compus din teren şi construcţii situat în Şos. Centurii nr. 3C (fostă şos. Alexandriei nr.77), localitatea Bragadiru, judeţul Ilfov, pe o perioadă de ___ de ani, societăţii _____, reprezentată prin _____, în vederea desfăşurării unor activităţi în domeniul construcţiilor de drumuri, specificate prin contract. Pe întreaga perioadă a concesionării bunurilor de retur, concesionarul răspunde de întreţinerea acestora şi de îndeplinirea obligaţiilor specificate prin contract.

Prezentul Proces-Verbal s-a încheiat astăzi, _____, în 2(două) exemplare.

CONCEDENT,
CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV

CONCESIONAR,

PREŞEDINTE
Hubert Petru Ştefan THUMA

VICEPREŞEDINTE
Ştefan RĂDULESCU

Secretar General al Judeţului Ilfov
Monica TRANDAFIR

Direcţia Economică
Director Executiv
Bogdan COSTEA

Direcţia Juridică şi Administraţie Publică Locală
Director Executiv
Adriana Jenica COMAN

DIRECŢIA INVESTIŢII
Director Executiv
Constantin CĂLINOIU

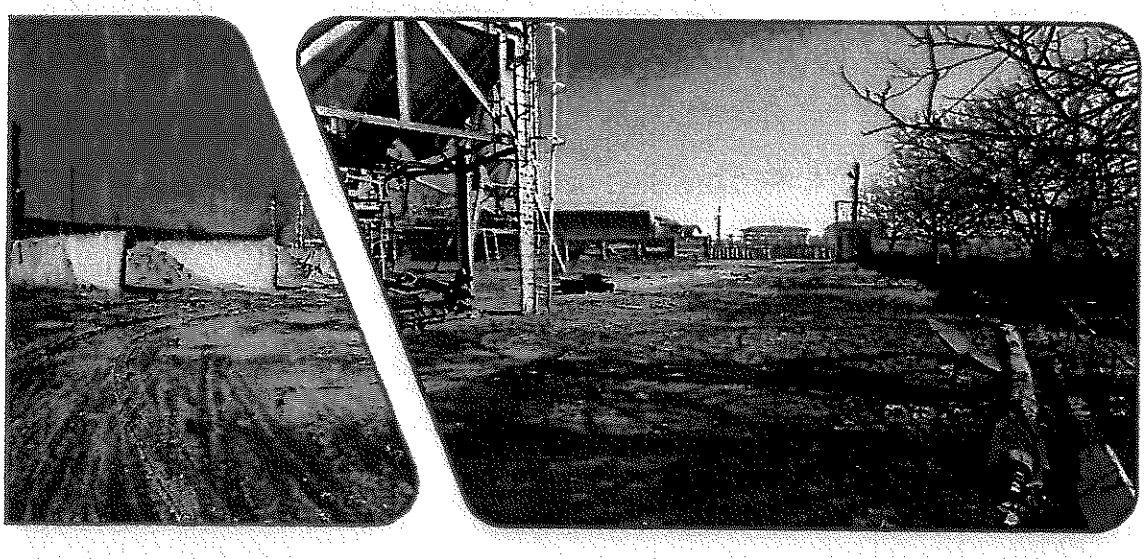
Biroul Patrimoniu

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

MAPPS
Evaluatori de valori

RAPORT DE EVALUARE

Stabilirea redevenței pentru proprietatea imobiliara înscrisă în Cartea Funciară 100772 a localității Bragadiru formată din teren intravilan categoria de folosință curți construcții cu număr cadastral 1653/4 cu suprafața măsurată din acte de 6.131 mp și măsurată de 6.015 mp , amplasat în localitatea Bragadiru, județul Ilfov



10.03.2021

Raport nr. 114 - Client Consiliul Județean Ilfov

www.mapps.ro

Cuprins

1.Termenii de referinţă ai lucrării 6
1.1.Identificarea evaluatorului 6
1.2.Identificarea clientului 6
1.3.Scopul evaluării 6
1.4.Identificarea subiectului evaluării 6
1.5.Tipul valorii 6
1.6.Data evaluării 7
1.7.Documentarea pentru efectuarea evaluării 7
1.8.Natura şi sursa informaţiilor utilizate 7
1.9.Ipoteze şi ipoteze speciale 7
1.10.Restricţii de utilizare 8
1.11.Declararea conformităţii cu Standardele ANEVAR 8
1.12.Cadrul general - termeni, definiţii, principii şi concepte 9
2.Prezentarea şi analiza datelor 10
2.1.Identificarea proprietăţii imobiliare subiect 10
2.2. Descrierea proprietăţii imobiliare 10
3.Descrierea şi analiza pieţei specifice 14
3.1.Contextul economic 14
3.2.Analiza ofertei 16
3.3.Analiza cererii 16
3.4.Echilibrul pieţei 16
3.5.Cea mai bună utilizare 17
4.Evaluare 17
4.1. Aspecte teoretice 17
4.2. Abordarea prin piaţă 19
4.3. Estimarea valorii redevenţei 20
4.4.Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 23
5.Anexe 25

SINTEZA RAPORTULUI

1. SCOPUL EVALUĂRII	Scopul evaluării este estimarea prețului de concesiune al imobilului.
2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII	Subiectul evaluării este reprezentat de un imobil format : - teren intravilan curți construcții cu suprafața din acte de 6.131 mp și din măsurători 6.015 mp cu număr cadastral 100772. Proprietatea este amplasată în localitatea Bragadiru, sos. Centurii nr. 3C(fosta Alexandriei nr.77) , județul Ilfov.
3. TIPUL VALORII	În conformitate cu scopul evaluării, tipul valorii este valoarea de piață.
4. SITUAȚIA JURIDICĂ	• Dreptul deplin de proprietate este deținut de Județul Ilfov – Consiliul Județean Ilfov asupra terenului înscris în Cartea Funciară 100772 a localității Bragadiru formată din teren intravilan categoria de folosință curți construcții cu număr cadastral 1653/4 cu suprafața măsurată din acte de 6.131 mp și măsurată de 6.015 mp , amplasat în localitatea Bragadiru, sos. Centurii nr. 3C (fostă Șoseaua Alexandriei nr. 77) județul Ilfov. • Pentru suprafața de 625 mp există decizie de expropriere in temeiul legii 198/2004, în favoarea Statului Roman prin CNADNR SA. Estimarea redevenței a luat in calcul această suprafață, urmând ca la data exproprierii redevența să fie actualizată în funcție de valoarea unitară pe mp calculată în raport.
5. REZULTATUL OBȚINUT	

	Valoare lunară	Valoare anuală
Valoare redeventa – (valoare rotunjită)	**1.100,00 €**	13.200,00 €
	5.375 lei	64.499 lei
Valoare unitară	0,18 €	2,19 €
	0,894 lei	10,723 lei

6. UTILIZATORII RAPORTULUI	Județul Ilfov – Consiliul Județean Ilfov
7. DATA INSPECȚIEI	26.02.2021
8. IPOTEZE SPECIALE	Nu sunt
9. DATA RAPORTULUI	10.03.2021
10.	Cursul utilizat – cursul BNR valabil la data de 10.03.2021 4,8863 lei/ eur
11. DATA EVALUĂRII	10.03.2021

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Lucrarea a fost realizată de SC MAPPS-MASTER APPRAISAL SRL membru corporativ ANEVAR, număr autorizație 0464, cu sediul în București, Str. Grigore Alexandrescu nr. 83, sectorul 1, înregistrată la ONRC de pe lângă Tribunalul Municipiului București sub nr. J40/7308/2004, CIF 16400917, mobil 0726.166.047, telefon: 021.210.21.18, email: office@mapps.ro, legal reprezentată de Nistor Mandache Mariana membru acreditat EI, EPI ANEVAR cu nr. legitimație 17813, în calitate de administrator.

Raportul de evaluare a fost întocmit de Alexandru Debrezeni, membru titular ANEVAR specializarea EPI, EI cu numărul de legitimație 12034.

Aplicarea principiilor din standardele ANEVAR la situațiile specifice din raport implică exercitarea raționamentului evaluatorului. Acest raționament a fost aplicat în mod obiectiv, având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și ipotezele aplicabile și nu a fost folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată.

Evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale referitoare la credibilitatea care trebuie atribuită diferitelor date faptice și ipoteze pentru a ajunge la o concluzie obiectivă în ceea ce privește valoarea, în așa fel încât rezultatul să fie nepărtinitor.

Evaluatorul posedă abilități tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

Evaluatorul menționează ca nu are cunoștință de existenta unui conflict de interese care să-l împiedice sa realizeze acest raport de evaluare pentru clienții menționați anterior.

In elaborarea prezentului raport, evaluatorul a respectat legislația în vigoare referitoare la activitatea de evaluare:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012.
- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013).

In elaborarea prezentului raport evaluatorul a respectat hotărârile, reglementările, recomandările, codul de etică și STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2020 în vigoare la data elaborării raportului.

Limitări ale evaluării

Activitatea de evaluare în contextul Pandemiei cu COVID-19

http://site2.anevar.ro/sites/default/files/news-images/5_1.pdf

Atunci când abordăm incertitudinea în evaluare, una dintre principalele probleme este aceea că valoarea nu reprezintă un fapt, ci estimarea celei mai probabile valori dintr-un interval de rezultate posibile, pe baza ipotezelor formulate în procesul de evaluare.

Izbucnirea pandemiei COVID-19, declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală" la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra pieţelor financiare globale. Restricțiile de călătorie au fost puse în aplicare de către multe țări.

Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, considerăm că putem acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare. Într-adevăr, răspunsul actual la COVID-19 înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile.

În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine şi o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care COVID-19 l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acesteia.

Alexandru Debrezeni,
Membru titular ANEVAR, nr. leg. 12034
Specializările EPI,EI

1.Termenii de referinţă ai lucrării

1.1.Identificarea evaluatorului

SC MAPPS-MASTER APPRAISAL SRL membru corporativ ANEVAR, număr autorizaţie 0464, cu sediul în Bucureşti, Str. Grigore Alexandrescu nr. 83, sectorul 1, înregistrată la ONRC de pe lângă Tribunalul Municipiului Bucureşti sub nr. J40/7308/2004, CIF 16400917, mobil 0726.166.047, telefon: 021.210.21.18, email: office@mapps.ro, legal reprezentată de Nistor Mandache Mariana membru acreditat ANEVAR cu nr. legitimaţie ANEVAR 17813, în calitate de administrator.

Raportul de evaluare a fost întocmit de Alexandru Debrezeni, membru titular ANEVAR specializarea EPI, cu numărul de legitimaţie 12034.

1.2.Identificarea clientului

Identificarea clientului

Prezentul raport a fost întocmit la solicitarea Consiliul Judeţean Ilfov.

Identificarea utilizatorului/utilizatorilor : Consiliul Judeţean Ilfov

Condiţii referitoare la utilizarea raportului

Persoana care primeşte o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuţii legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca „cititor îndreptăţit" al raportului de evaluare.

1.3.Scopul evaluării

Scopul evaluării este Stabilirea redevenţei pentru proprietatea imobiliara înscrisă în Cartea Funciară 100772 a localităţii Bragadiru formată din teren intravilan categoria de folosinţă curţi construcţii cu număr cadastral 1653/4 cu suprafaţa măsurată din acte de 6.131 mp şi măsurată de 6.015 mp , amplasat în localitatea Bragadiru, judeţul Ilfov

1.4.Identificarea subiectului evaluării

Subiectul evaluării este un teren intravilan categoria de folosinţă curţi construcţii inscris in CF 100772 Bragadiru, cu număr cadastral 1653/4 cu suprafaţa măsurată din acte de 6.131 mp şi măsurată de 6.015 mp, amplasat în localitatea Bragadiru, judeţul Ilfov.

1.5.Tipul valorii

În conformitate cu scopul evaluării, în opinia evaluatorului, tipul valorii este valoarea de piaţă.

Definiţia valorii de piaţă din standardele ANEVAR

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

1.6. Data evaluării

Data evaluării: 10.03.2021;

Data inspecției:26.02.2021; Inspecția imobilului a fost realizată de Alexandru Debrezeni .

Data întocmirii raportului: 10.03.2021.

1.7. Documentarea pentru efectuarea evaluării

În vederea elaborării raportului de evaluare a fost efectuată inspecția proprietății și au fost analizate documentele puse la dispoziție de către proprietar.

Lista documentele pe care le-a furnizat clientul sunt:

- extrasul CF nr. cerere 53469 din 17.02.2020
- contractul de vanzare-cumparare autentificat cu numărul 1257/30.05.2013

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.

Sursele de informații utilizate au fost:

- Date și informații primite de la client;
- Informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate);
- Reviste și publicații de specialitate

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

- Imobilul a fost evaluat în ipoteza că este liber de sarcini, de datorii, fără a se ține cont de eventuale servituți și/sau de litigiile în curs.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează proprietatea imobiliară și care nu sunt cunoscute de către evaluator. Subiectul evaluării se evaluează în ipoteza că este în proprietatea deplină a Consiliul Județean Ilfov.
- Evaluatorul a identificat informațiile necesare pentru efectuarea evaluării, documentarea cuprinzând, fără a fi exhaustiv: documentele puse la dispoziție de Client, discuții cu Clientul, inspecția proprietății imobiliare, analiza pieței. Evaluatorul nu are cunoștința de existenta unor alte documentele care ar putea afecta valorile estimate. Ipoteza evaluării este că documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt conforme cu realitatea, autentice si reflectă starea de fapt a proprietății.

- Evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării părţilor ascunse sau invizibile ale proprietăţii subiect (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea acestora. Ipoteza evaluării este ca acele părţi ascunse sau invizibile proprietăţii subiect evaluate nu au vicii, defecte, nu sunt afectate de traversări de conducte, cabluri care ar putea limita suprafaţa construibilă etc., nu sunt afectate de substanţe periculoase, poluante de pe proprietatea evaluată sau de pe proprietăţile învecinate sau din apropriere etc.
- Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competenţe în domeniul măsurării suprafeţelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor care au întocmit documentele care stau la baza evaluării. Ipoteza evaluării este că suprafeţele înscrise în documentele ce au fost puse la dispoziţie sau estimate de evaluator şi care au fost folosite în acest raport de evaluare sunt conforme cu realitatea din teren.

IPOTEZE SPECIALE – nu sunt

Limitări ale documentării - nu sunt

Limitări ale inspecţiei

Observatii

- la data inspecţiei pe teren existau mai multe clădiri si construcţii neintabulate care nu au fost incluse in evaluare, în lipsa actelor de proprietate si/sau provenienţă.

1. identificarea proprietăţii imobiliare subiect s-a făcut şi cu ajutorul aplicaţiei http://geoportal.ancpi.ro/.

1.10.Restricţii de utilizare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părţi din acesta, sau orice referire la conţinutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare şi nici publicat fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

1.11.Declararea conformităţii cu Standardele ANEVAR

În redactarea lucrării evaluatorul a respectat standardele ANEVAR valabile la data întocmirii raportului..

In vederea realizării raportului de evaluare, evaluatorul a respectat legislaţia din domeniul evaluărilor, respectiv

- Ordonanţa Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Regulamentul de organizare şi funcţionare a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012

- Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013)

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 520 Evaluări pentru garantarea împrumutului

1.12.Cadrul general - termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termenelor folosite poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumita disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în standardele de evaluare ANEVAR.

Client – o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

Prețul este termenul utilizat pentru o suma cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării. Prin urmare, **valoarea** este un preț ipotetic, iar ipoteza pe

baza căreia este calculată este determinată de tipul de valoare adoptat. Un tip de valoare este definit in IVS2 ca o reflectare a principiilor fundamentale de evaluare, la o data specificată.

2.Prezentarea și analiza datelor

2.1.Identificarea proprietății imobiliare subiect

Dreptul de proprietate evaluat

În prezentul raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate deținut de Consiliul Județean Ilfov asupra unui teren intravilan categoria de folosință curți construcții inscris in CF 100772 Bragadiru, cu număr cadastral 1653/4 cu suprafața măsurată din acte de 6.131 mp și măsurată de 6.015 mp, amplasat în localitatea Bragadiru, județul Ilfov.

Scurt istoric

Consiliul Județean Ilfov a achiziționat imobilul subiect în anul 2013 în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1257 din 30.05.2013 de notar public BNP Vlădica Gheorghe, de la SC Contrans Ilfov SA, societate in faliment reprezentată prin lichidator judiciar Agenția de Reorganizare IPURL.

2.2. Descrierea proprietății imobiliare

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare. Informații despre amplasament.

Din punct de vedere administrativ proprietatea subiect face parte din localitatea Bragadiru, județul Ilfov.

Principalele elemente cu influență in valoarea imobilelor amplasate in județul Ilfov sunt prezentate in cele ce urmează.

Centralizator

☐ Marchează pentru export Word PDF

Indicatori	Unitati de masura	Ultima valoare	Referinta	Valoare an anterior	Evolutie anuala
Populatie domiciliu, loc. Bragadiru	Numar persoane	25.484	2020 (date provizorii)	23.332	9,2%
Populatia rezidenta, jud. Ilfov	Numar persoane	486.644	2020 (date provizorii)	485.276	0,3%
Castig salarial nominal mediu net lunar, jud. Ilfov	Lei	3.163	2019	2.871	10,2%
Rata somajului ANOFM, jud. Ilfov	Procente	0,7%	Dec. 2020	0,4%	75%
Gospodarii, jud. Ilfov	Numar gospodarii	126.205	2011	89.891	40,4%

Centralizator

Marchează pentru export | Word | PDF

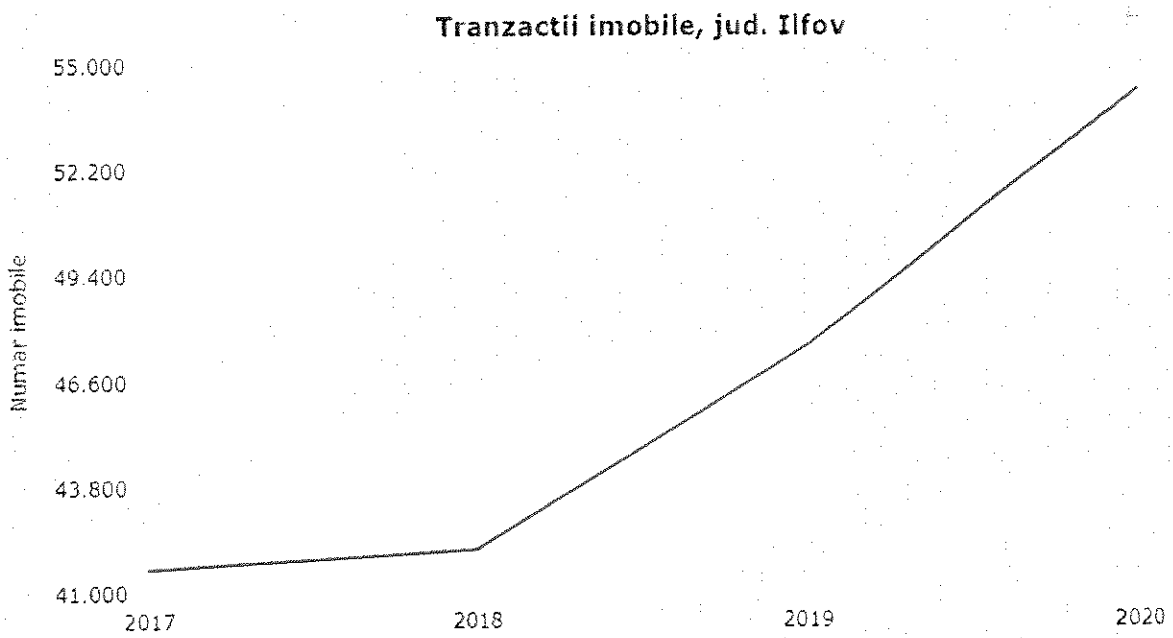
Indicatori	Unitati de masura	Ultima valoare	Referinta	Valoare an anterior	Evolutie anuala
Produsul intern brut, jud. Ilfov (F)	Milioane lei	37.914	2023	35.484	6,8%
Produsul intern brut pe cap de locuitor, jud. Ilfov (F)	Euro/Locuitor	15.651	2023	14.677	6.6%
Fond locuinte, loc. Bragadiru	Numar locuinte existente	13.775	2019	12.492	10,3%
Locuinte terminate, loc. Bragadiru	Numar locuinte terminate	1.288	2019	692	86,1%
Autorizatii de construire locuinte (numar), loc. Bragadiru	Numar autorizatii	299	2019	337	-11,3%
Autorizatii de construire locuinte (suprafata), loc. Bragadiru	Suprafata (metri patrati suprafata utila)	125.453	2019	161.079	-22,1%
Tranzactii imobile, jud. Ilfov	Numar tranzactii	4.876	Ian. 2021	4.020	21,3%

Tranzactii imobile, jud. Ilfov

Date | Word | PDF

Anual | Line Chart

Marchează pentru export



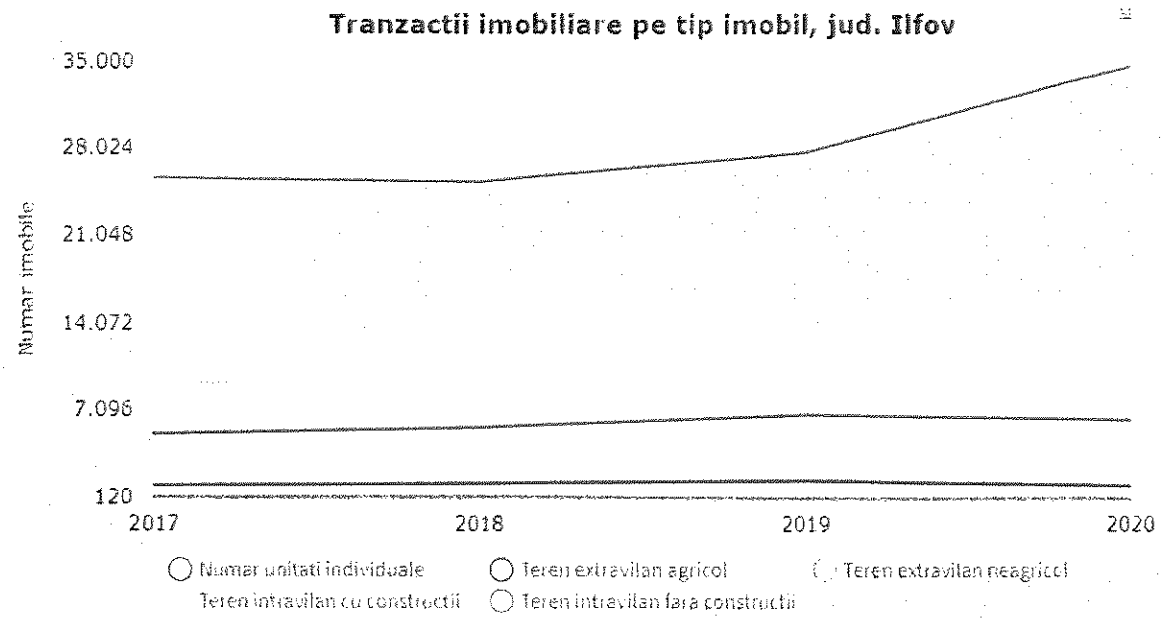
Surse de date: ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

Tranzactii imobiliare pe tip imobil, jud. Ilfov

Date | Word | PDF

Anual | Line Chart

☐ Marchează pentru export



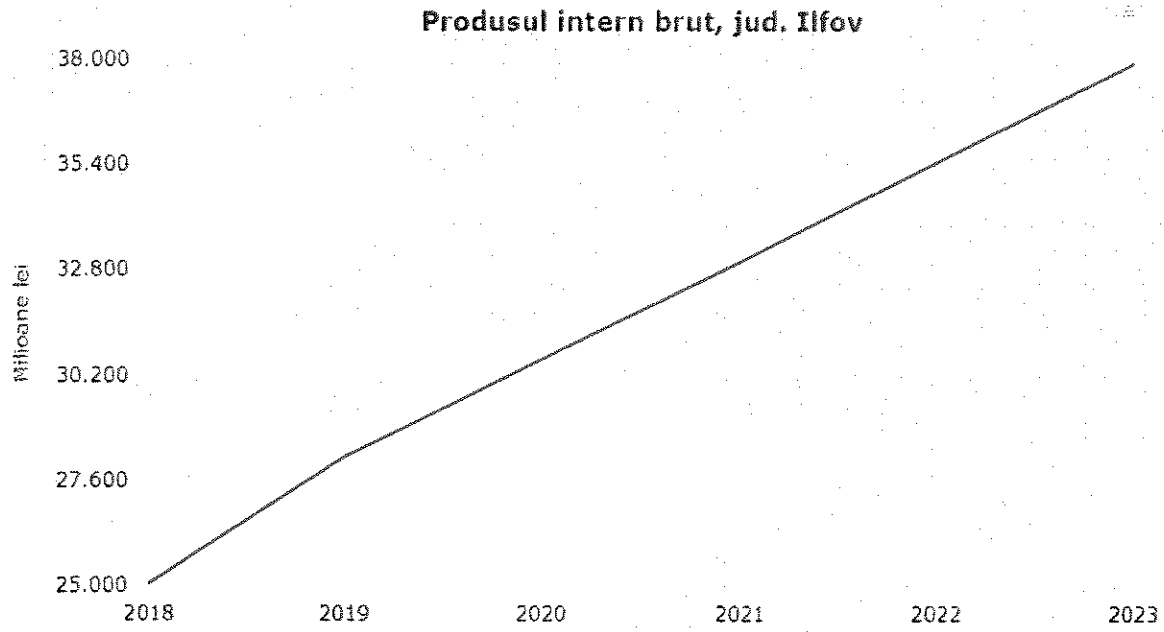
Surse de date: ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare

Produsul intern brut, jud. Ilfov

Date | Word | PDF

Anual | Line Chart

☐ Marchează pentru export

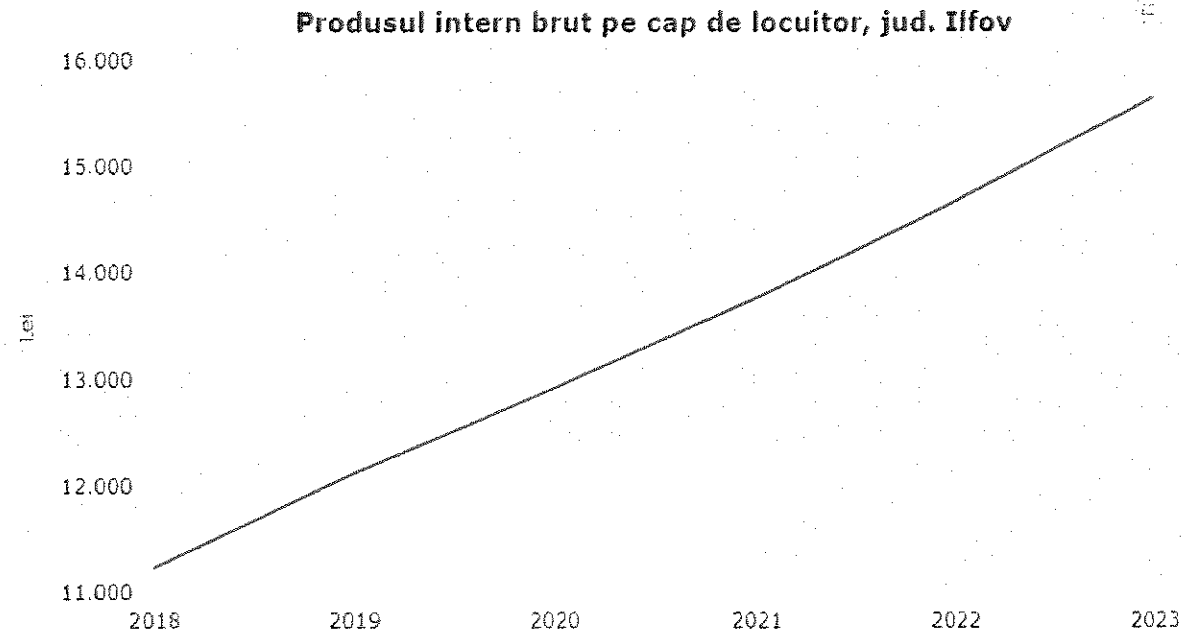


Surse de date: CNP, date prelucrate de Analize Imobiliare

Produsul intern brut pe cap de locuitor, jud. Ilfov

Date Word PDF

Anual Line Chart ☐ Marchează pentru export

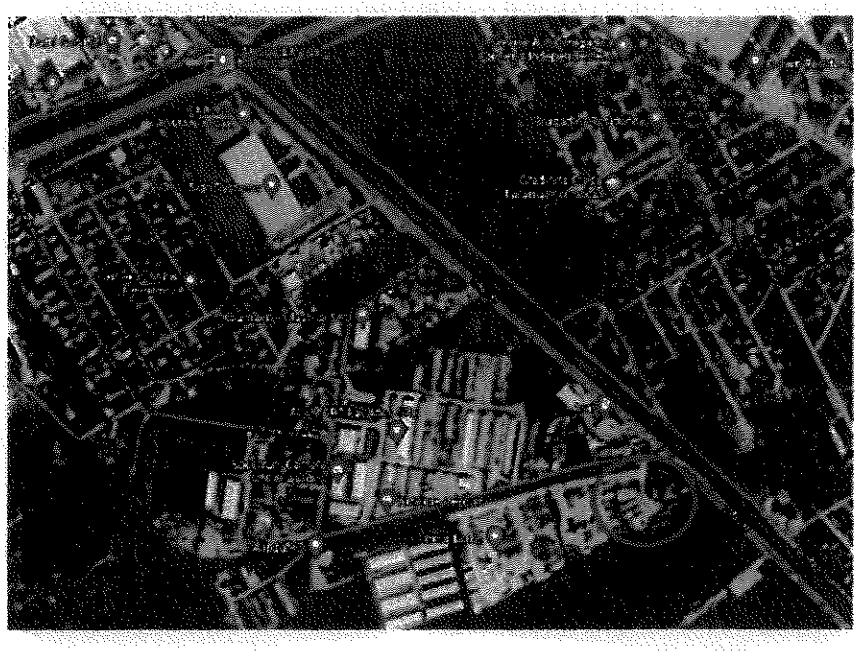


Surse de date: CNP, date prelucrate de Analize Imobiliare

Descrierea proprietății

- Terenul se afla pe Soseaua de Centura DN1 , langa statia de carburanti Aral, foarte aproape de intrarea in Orasul Bragadiru.
- Terenul este plat si are o suprafata neregulata cu deschidere la DN1 si intrare din drum secundar.
- Zona este predominant industriala. In jur sunt cladiri industriale, depozite, statii de asfalt si statii de beton.

Harta locației



Conform documentelor puse la dispoziție proprietatea subiect este formată din:

Nr	Număr cadastral	Carte funciara	Denumire		TOTAL Teren din acte mp	Teren din masuratori mp	Arie utila totala* mp	Arie construita desfasurata** mp
1	1653/4	100772	Teren intravilan		6.131,00	6.015,00	-	6.015,00
TOTAL					6.131,00	6.015,00		6.015,00
expropiere					*expropiere notata in CF*			62
suprafata evaluata					*suprafata care poate fi concesionata*			5.39

Urbanism

3.Descrierea și analiza pieței specifice

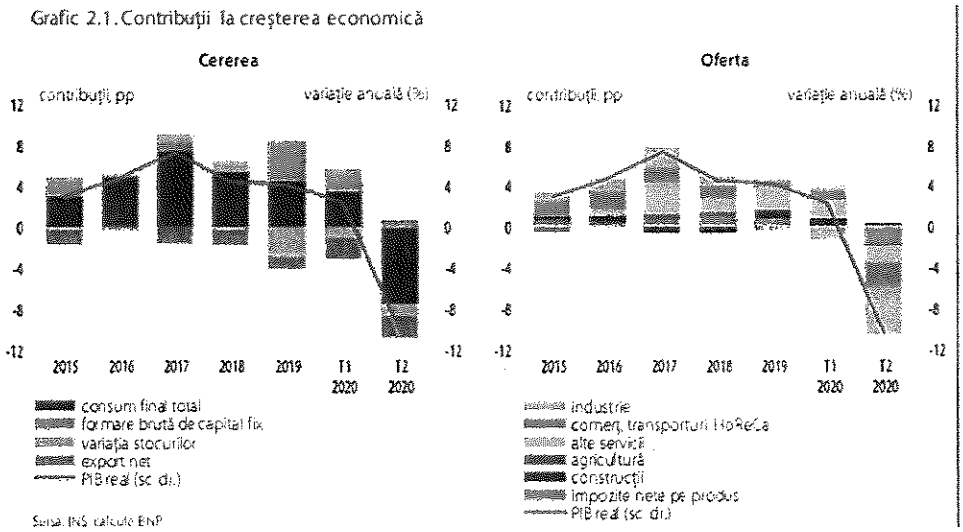
Piață este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate pieţele sunt influenţate de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acţiunea unor influenţe sociale, economice, guvernamentale şi fizice.

3.1.Contextul economic

Opinii BNR – selecție din Buletin lunar noiembrie 2020

Măsurile adoptate la scară internaţională în vederea atenuării curbei epidemice provocate de virusul SARS-CoV-2 au generat multiple întreruperi în lanţurile de producţie, precum şi reducerea cererii, concomitent cu deteriorarea generalizată a încrederii. Vârful undei de şoc imprimate de aceste demersuri a fost atins în trimestrul II şi s-a reflectat, pe plan local, în contracţia cu 10,3 la sută a PIB (variaţie anuală). Din perspectiva cererii, contribuţia decisivă la restrângerea activităţii economice din trimestrul II a revenit consumului (afectat îndeosebi la nivelul serviciilor), concomitent cu menţinerea efectului de erodare din partea cererii externe nete, în timp ce investiţiile au reuşit să îşi păstreze un ritm pozitiv faţă de intervalul aprilie-iunie 2019 (Grafic 2.1)

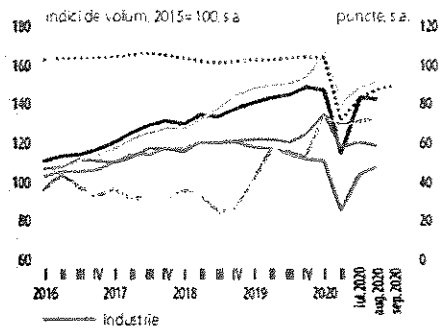
Grafic 2.1. Contribuții la creșterea economică



Sursa: INS, calcule BNP

În România, a fost instituită starea de urgență la mijlocul lunii martie, afectând luna aprilie integral și prima jumătate a lunii mai. Evaluările interne plasează declinul asociat derulării timp de o lună a activității economice în condițiile unor măsuri restrictive severe generalizate pe plan intern și extern la circa 5,3 la sută, comparativ cu nivelul care ar prevala în absența problemelor de ordin medical (vezi Caseta). După data de 15 mai, măsurile restrictive au fost gradual ridicate (fiind menținută totuși starea de alertă), relaxare care s-a regăsit într-o anumită revenire a economiei (Grafic 2.2).

Grafic 2.2. Sectoare economice



Sursa: INS, Eurostat, CE-DG ECFIN, calcule BNR

PIAȚA IMOBILIARĂ în 2020

În condițiile declanșării pandemiei de Covid-19 toate calculele și previziunile pentru 2020 trebuie revizuite, mai ales din cauza îngrijorărilor privind criza economică ce va urma. În acest moment există pe piața imobiliară un număr de proiecte în lucru sau în curs de finalizare rezidențiale, industriale sau comerciale, pentru care există avansuri plătite de clienți sau contracte de preînchiriere. Pentru aceste proiecte nu există la data evaluării semnale de reducere a prețurilor, mai mult statisticile ANCPI pentru 2020 arată o creștere a numarului de tranzacții imobiliare cu aproximativ 12% fata de 2019.

Si pentru 2020, Capitala si judetul Ilfov au fost zonele cu cele mai multe tranzactii la nivel național.

3.2.Analiza ofertei

In zona analizată, au fost identificate următoarele terenuri similare la vânzare:

Proprietati similare la vanzare			
Localizare	Suprafata (mp)	Pret euro/mp	Link
strada Bucuresti Magurele	9.000	25	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-magurele-strada-bucuresti-9000-mp/i63f4i71gee672f5e6e35801g65eie77.html
DNCB	11.000	29	Argus/0761403424
Strada Ghidigheni	9.000	40	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P01300E?lista=83747030&harta=1&imoidviz=1173093886#modal-galerie-mare
DNCB	5.000	40	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P01300C?lista=83747030&harta=1&imoidviz=1173093886
strada Atomistilor	8.000	31	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/magurele/teren-constructii-de-vanzare-X9841300L?lista=83747030&harta=1&imoidviz=1173093886
strada Noua Magurele	2.500	50	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/magurele/teren-constructii-de-vanzare-X7NK0300E
str Drumul Mare vizavi de Chipita	10.000	39	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-centura-industrialchipita-IDepAfO.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2
DNCB	3.262	35	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-industrial-3262-mp-centura-sud-magurele/84e1e044ihg97815281ihg062455fi3f.html
DNCB	1.800	40	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-industrial-1800-mp-centura-sud-magurele/ge91h9fi6he57g5g1f5295ggh0ed85e8.html

Statistică

Indicator	Oferta euro/mp
Maxim	50
Minim	25
Mediana	39
Medie	37

3.3.Analiza cererii

Cererea este reprezentata de persoanele juridice, cu activităţi de producţie şi/sau depozitare care sunt in căutarea de teren in vederea construirii unei hale industriale. Având în vedere amplasarea şi caracteristicile fizice ale proprietăţii subiect, evaluatorul estimează că cererea este la un nivel moderat.

3.4.Echilibrul pieţei

In opinia evaluatorului, există un echilibru relativ al pieţei. Totuşi, la data evaluării se estimează că oferta de terenuri relativ similare este mai mare faţa de cerere, piaţa specifică este favorabilă cumpărătorului.

3.5.Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca *„utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare*".

Permisă legal

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricţii de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu, stilurile istorice şi impactul asupra mediului.

Posibilă fizic

Se analizează dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăţi imobiliare. Condiţiile fizice influenţează şi costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală şi posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanţă cu rata de fructificare a capitalului cerut de piaţa pentru acea utilizare.

Ţinând cont pe de o parte de tipul proprietăţii, caracteristicile fizice şi amplasare iar pe de alta parte de utilizarea proprietăţilor imobiliare din vecinătate, utilizarea probabilă în mod rezonabil este industrială.

4.Evaluare

4.1. Aspecte teoretice

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări şi/sau construcţii se poate face prin şase metode :

1. Abordarea prin piaţă – comparaţie directă
2. Extracţia de pe piaţă
3. Alocarea

4. Capitalizarea directă – tehnica reziduală a terenului

5. Capitalizarea directă – capitalizarea rentei funciare

6. Actualizarea - Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării si dezvoltării.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - COMPARAȚIA DIRECTĂ

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările sau ofertele de vânzare pentru imobile similare.

Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când piața specifică are activitate și sunt suficiente informații din piață. Prețurilor de ofertă sau tranzacție sunt ajustate, pentru a cuantifica diferențele între caracteristicile proprietății subiect și proprietățile comparabile. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU.

Aceasta metodă a fost utilizată / aplicată.

EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata .

METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului si pe principiul contribuției, care afirma ca exista un raport tipic sau normal în re valoarea terenului si valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandata atunci când exista informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

METODA REZIDUALA

Poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
c) pot fi identificate pe piața ratele de capitalizare atât pentru teren, cat și pentru construcție;
d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piața internă, în prezent, exista puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezintă o metoda prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Aceasta metoda nu a fost utilizata deoarece nu au fost identificate chirii pentru terenuri similare.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - COMPARAȚIA DIRECTĂ

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările sau ofertele de vânzare pentru imobile similare.

Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți imobiliare, când piața specifică are activitate și sunt suficiente informații din piață. Prețurilor de ofertă sau tranzacție sunt ajustate, pentru a cuantifica diferențele între caracteristicile proprietății subiect și proprietățile comparabile. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU.

Aceasta metodă a fost utilizată / aplicată.

4.2. Abordarea prin piață

In grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate si utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului fiecărei proprietăți similare comparabile. Pe piață au fost identificate proprietăți comparabile.

Evaluatorul a utilizat pentru obținerea unor indicații asupra valorilor terenului analiza cantitativă- tehnica comparațiilor pe perechi de date. La finalul analizei cantitative se alege acea comparabilă care are corecția brută cea mai mică.

Au fost utilizate următoarele comparabile prezentate detaliat în Anexa 3:

TERENURI COMPARABILE			
Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Teren intravilan| Curti - constructii| Suprafata de 5000 mp |Amplasare DNCB| Acces din drum drum public asfaltat|	Teren intravilan| Curti - constructii| Suprafata de 10000 mp |Amplasare str Drumul Mare vizavi de Chipita| Acces din drum drum public asfaltat|	Teren intravilan| Curti - constructii| Suprafata de 9000 mp |Amplasare strada Ghidigheni| Acces din drum drum public pietruit|	Teren intravilan| Curti - constructii| Suprafata de 1800 mp |Amplasare DNCB| Acces din drum drum public asfaltat|

TERENURI COMPARABILE			
Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
199.000 €	390.000 €	360.000 €	72.000 €
5.000,00	10.000,00	9.000,00	1.800,00
40 €	39 €	40 €	40 €
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P01300C?lista=83747030&harta=1&imoidviz=1173093886	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-centura-industrialchipita-IDepAfO.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P01300E?lista=83747030&harta=1&imoidviz=1173093886#modal-galerie-mare	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-industrial-1800-mp-centura-sud-magurele/ge91h9fi6he57g5g1f5295ggh0ed85e8.html
oferta	oferta	oferta	oferta
39,80 €	39,00 €	40,00 €	40,00 €
Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare	*Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare*	*Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare*	*Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare*
-10%	-10%	-10%	-10%
-3,98 €	-3,90 €	-4,00 €	-4,00 €
35,82 €	35,10 €	36,00 €	36,00 €

Observații

- Toate ofertele au fost verificate de evaluator telefonic si identificate si din punct de vedere fizic (localizate).
- Marja de negociere a fost estimata, in baza discuțiilor telefonice avute de Evaluator cu proprietarii intre -10% din prețul de oferta.
- Criteriul de comparație (parametrul relevant) luat in calcul in grila de comparații a fost prețul unitar euro/mp.

Pe baza comparabilelor prezentate mai sus s-a aplicat abordarea prin piață. Grila de comparații și explicațiile ajustărilor sunt detaliate in Anexa 3 - Grila de comparații teren.

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	**35,82 €**	
Valoarea totală	**170.682,30 €**	
Valoarea totală rotunjit	**171.000,00 €**	**835.557 lei**
Curs BNR	*4,8863*	
Data evaluarii	10.03.2021	

4.3. Estimarea valorii redevenței

Pentru estimarea valorii redevenței au fost utilizate 2 metode:

a) Metoda utilizată de autoritățile publice prin împărțirea valorii terenului la 49 ani, vârsta maximă pentru care poate fi concesionat un imobil obținând astfel redevența anuală

b) Aplicarea unei rate de capitalizare pentru stabilirea redevenței anuale

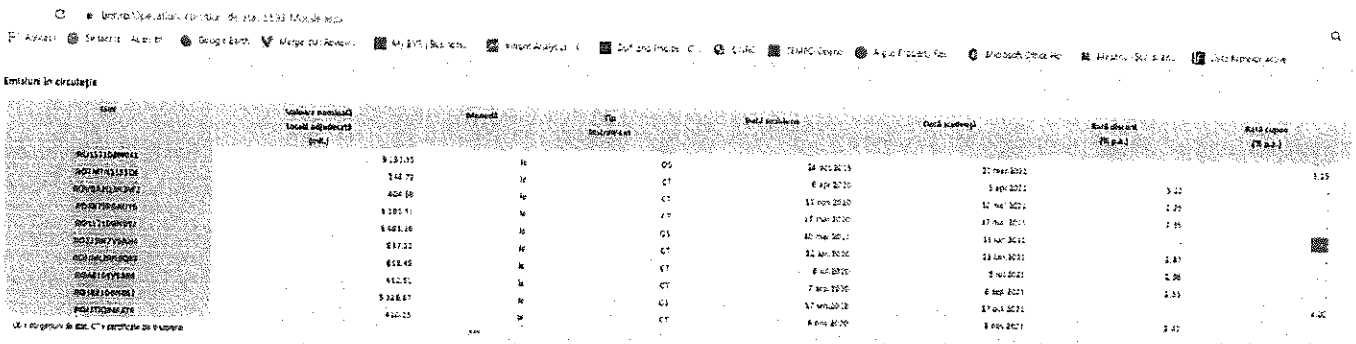
a. Estimarea valorii redevenței prin împărțirea valorii terenului la perioada maxima a unui contract de concesiune imobil

Denumire	Valoare piata euro/mp	Redeventa anuala/ euro mp	Redeventa lunara euro/mp	Suprafata	Redeventa totala teren/ lună	Redeventa totala teren/ an
Valoare teren	36 €	0,73 €	0,06 €	6.015,00	366,42 €	4.397,09 €

b. Aplicarea unei rate de capitalizare pentru stabilirea redevenței anuale

In vederea estimării venitului aferent terenului subiect a fost utilizată o rata minimă fără risc, reprezentată de randamentul obligațiunilor de stat la data evaluării.

Sursa: https://www.bnr.ro/Operatiuni-cu-titluri-de-stat-5593-Mobile.aspx



și an... Lista firmelor active... » Lista de lect

-	3,25	5,4
3,22	-	1
2,29	-	0,5
2,95	-	1
-	5,95	10,1
2,87	-	1
2,96	-	1
2,53	-	1
-	4,00	3,8
2,47	-	1

Denumire	Valoare piata euro/mp	Randament obligatiuni	Redeventa anuala euro/mp	Suprafata	Redeventa totala teren/ lună	Redeventa totala teren/ an
Valoare teren	36 €	5,95%	2,13 €	6.015,00	1.068,31 €	12.819,71 €

Concluzia analizelor

In urma analizelor efectuate, in opinia evaluatorului valoarea de piață a concesiunii aferentă imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 100772 a localității Bragadiru formată din teren intravilan categoria de folosință curți construcții cu număr cadastral 1653/4 cu suprafața din acte de 6.131 mp și măsurată de 6.015 mp , amplasat în localitatea Bragadiru, județul Ilfov este:

	Valoare lunară	Valoare anuală
Valoare redeventa – (valoare rotunjită)	**1.100,00 €**	13.200,00 €
	5.375 lei	64.499 lei
Valoare unitară	0,18 €	2,19 €
	0,894 lei	10,723 lei

4.4.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate în cadrul procesului de evaluare și care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- Adecvarea
- Precizia
- Cantitatea informațiilor

În urma aplicării metodologiei de evaluare descrisă în prezentul raport au rezultat următoarele valori:

	Valoare lunară	Valoare anuală
Valoare redeventa – (valoare rotunjită)	**1.100,00 €**	13.200,00 €
	5.375 lei	64.499 lei
Valoare unitară	0,18 €	2,19 €
	0,894 lei	10,723 lei

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și bazată pe analiza tuturor informațiilor. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, cel mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru proprietatea evaluată.

Pentru fundamentarea concluziei evaluatorul a ținut cont de următoarele aspecte:

- Abordarea prin comparație directă este de obicei abordarea adecvată pentru estimarea valorii de piață a terenului atunci când piața oferă informații în cantități suficiente despre terenuri comparabile vândute sau ofertate. Abordarea prin piață a fost aplicată pentru teren.
- O variantă a abordării prin venituri a fost estimată pentru a putea calcula redevența

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor obtinute de pe piața specifica, ca urmare a analizelor efectuate în raport, adecvarea abordărilor si condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, valoarea de piață în opinia evaluatorului este valoarea obținută prin abordarea prin piata respectiv:

	Valoare de piață lunară	Valoare de piață anuală
Valoare redeventa – (valoare rotunjită)	**1.100,00 €**	**13.200,00 €**
	5.375 lei	**64.499 lei**

Evaluatorul menționează ca nu are cunoștință de existenta unui conflict de interese care să-l împiedice sa realizeze acest raport de evaluare pentru clienții menționați anterior.

Opiniile și estimările exprimate în acest raport reprezintă cel mai bun raționament, bazat pe informațiile culese din piață valabile la data evaluării dar care nu trebuie sa fie interpretat ca un sfat sau recomandare de a acționa.

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și bazată pe analiza informațiilor relevante pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, cel mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru întreprinderea evaluată.

5.Anexe

Anexa 1 – Documentaţie fotografică

Anexa 2 – Comparabile, informaţii piaţă

Anexa 3 – Fise calcul, grila comparaţii teren

Anexa 4 – Extrase CF, documente de proprietate

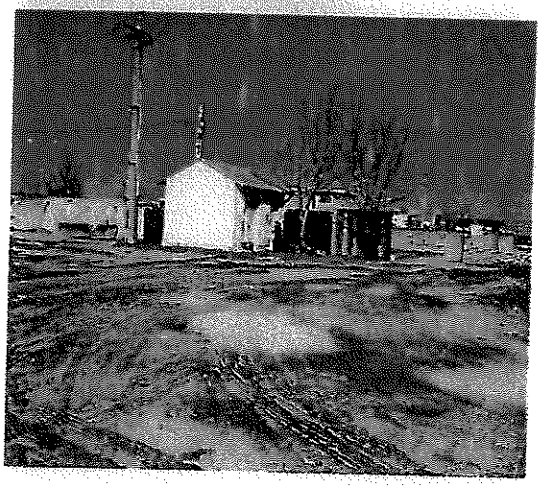
Anexa 1 – Documentație fotografică

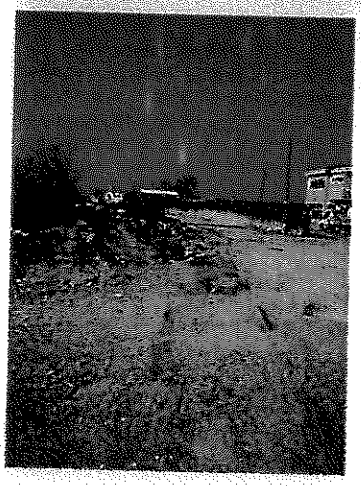








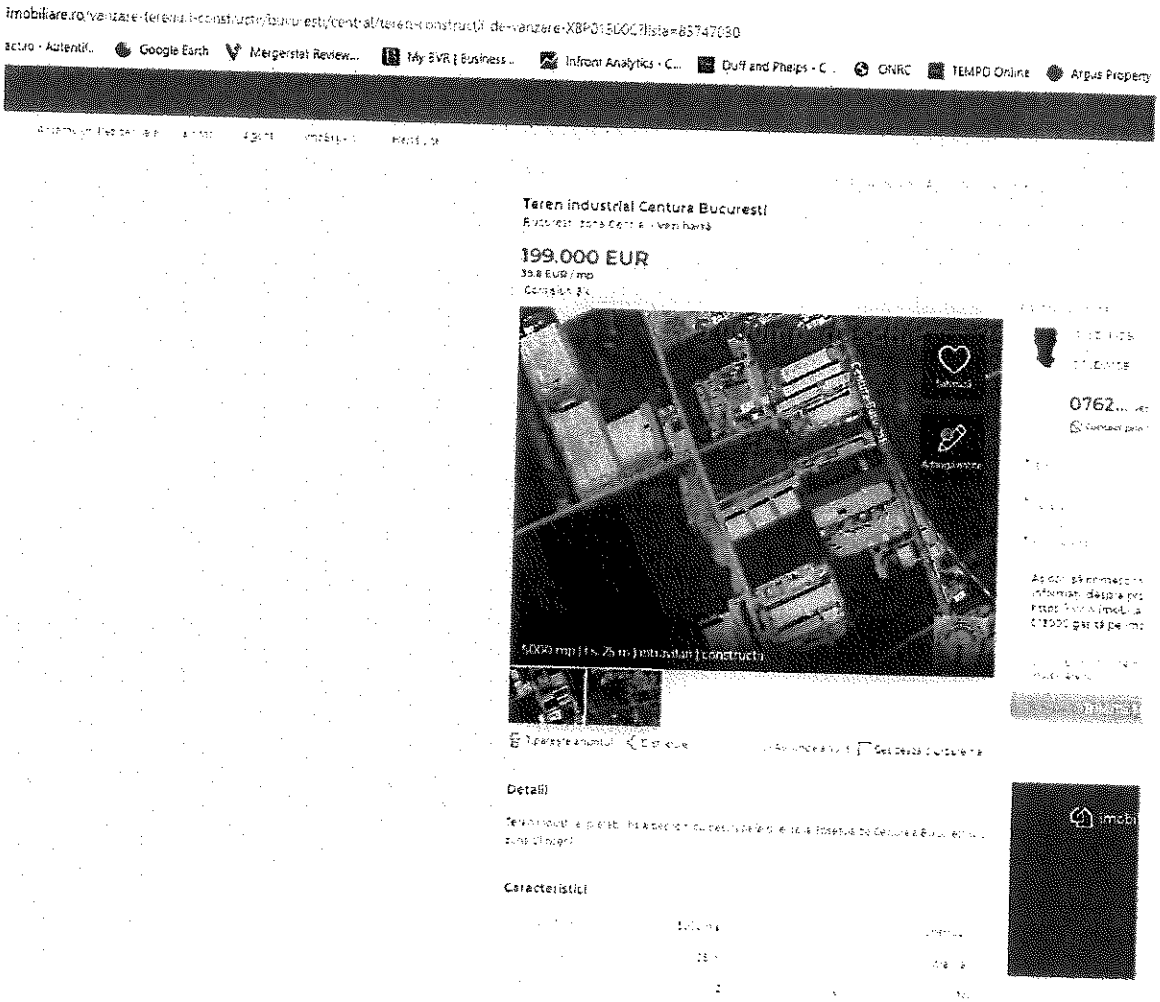




Anexa 2 – Comparabile si informații piață

Comparabile terenuri

Comparabila 1



https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P01300C?lista=83747030

Comparabila 2

olx.ro/d/oferta/teren-centura-industrialchipita-IDepAfO.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2

ntact.ro - Autentif... Google Earth Mergerstat Review... My BVR | Business... Infront Analytics - C... Duff and Phelps - C... CNRC



Teren Centura Industrial(Chipita)

39 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / Intravilan Intravilan | Suprafata utila: 10.000 mp

Descriere

Proprietari vand teren industrial este situat pe strada "Drumul Marii" vizavi de fabrica Chipita soseaua de centura.
Toate actele,toate utilitatile
10.000mp deschidere 28 ml.
Exclus promovarea!

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-centura-industrialchipita-IDepAfO.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2

Comparabila 3



https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P01300E?lista=83747030#modal-galerie-mare

Comparabila

mo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-industrial-1800-mp-centura-sud-magurele/ge91h9fi6he57g5g1f5295ggh0ed85e8.html

- Autentif... Google Earth Mergerstat Review My BVR | Business... Infront Analytics - C Duff and Phelps - C ONRC TEMPO Online

romimo.ro
o marca susemedia

Teren industrial 1800 mp centura sud măgurele

Ilfov, Măgurele Vezi pe harta



1/1

Specificatii

Suprafata terenului	1800,0 m²	**Front stradal**	29 ml
Destinatie	Birouri,Comercial	**Amenajare strazi**	Asfaltate
Utilitati generale	Apa,Curent	**Alte caracteristici**	Acces auto,La sosea

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P01300E?lista=83747030#modal-galerie-mare

MAPPS Evaluatori de valori

Anexa 3 - Fise calcul

Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Descriere comparabile		Teren intravilan| Curti - constructii| Suprafata de 5000 mp |Amplasare DNCB| Acces din drum drum public asfaltat|	Teren intravilan| Curti - constructii| Suprafata de 10000 mp |Amplasare str Drumul Mare vizavi de Chipita| Acces din drum drum public asfaltat|	Teren intravilan| Curti - constructii| Suprafata de 9000 mp |Amplasare strada Ghidigheni| Acces din drum drum public pietruit|	Teren intravilan| Curti - constructii| Suprafata de 1800 mp |Amplasare DNCB| Acces din drum drum public asfaltat|
Pret total oferta (euro)		199.000 €	390.000 €	360.000 €	72.000 €
Suprafata teren (mp)	6.015,00	5.000,00	10.000,00	9.000,00	1.800,00
Pret unitar (euro/mp)	35,82 €	40 €	39 €	40 €	40 €
	Link	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P01300C?lista=83747030&harta=1&imoldviz=1173093686	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-centura-industriala/chiaia-/DepAfO.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/central/teren-constructii-de-vanzare-X8P01300E?lista=83747030&harta=1&imoldviz=1173093686#modal-galerie-mare	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-industrial-1800-mp-centura-sud-magurele/ge91h9fi6he57q5a1f529Sqgh0ed85e8.html
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Pret oferta (euro/mp)		39,80 €	39,00 €	40,00 €	40,00 €
Explicatie ajustari		*Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare*	*Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare*	*Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare*	*Marja de negociere estimata pe baza analizei datelor secundare*
in %		-10%	-10%	-10%	-10%
in €		-3,98 €	-3,90 €	-4,00 €	-4,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		**35,82 €**	**35,10 €**	**36,00 €**	**36,00 €**
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Data ofertei		iunie-20	martie-21	iunie-20	februarie-21
Explicatie ajustari		*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		**35,82 €**	**35,10 €**	**36,00 €**	**36,00 €**
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatie ajustari		*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		**35,82 €**	**35,10 €**	**36,00 €**	**36,00 €**
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		**35,82 €**	**35,10 €**	**36,00 €**	**36,00 €**
Conditii de finantare	fara	fara	fara	fara	fara
Explicatie ajustari		*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pret ajustat (Euro/mp)		**35,82 €**	**35,10 €**	**36,00 €**	**36,00 €**

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	0	DNCB	str Drumul Mare vizavi de Chipito	strada Ghidigheni	DNCB
Explicație ajustări		*Zona similara | Nu s-au aplicat ajustari*	*Zona similara | Nu s-au aplicat ajustari*	*Zona similara | Nu s-au aplicat ajustari*	*Zona similara | Nu s-au aplicat ajustari*
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Categorie de folosinta	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Explicație ajustări		*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Destinatie	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii	Curti - constructii
Explicație ajustări		*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Drum de acces	drum public asfaltat	drum public asfaltat	drum public asfaltat	drum public pietruit	drum public asfaltat
Explicație ajustări		*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Utilitati	toate	toate	toate	toate	toate
Explicație ajustări		*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Caracteristici fizice					
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Suprafata teren (mp)	4.765	5.000	10.000	9.000	1.800
Diferenta		-235	-5.235	-4.235	2.965
Explicație ajustări		*Relativ Similar |fără ajustări*	*Inferior |ajustare pe baza analizei pe perechi de date intre C2 si C4.*	*Inferior |ajustare pe baza analizei pe perechi de date intre C2 si C4.*	*Superior |ajustare pe baza analizei pe perechi de date intre C2 si C4.*
in %		0%	2%	1%	-1%
in €		0,00 €	0,57 €	0,48 €	-0,33 €
Deschidere					
Nr.deschideri	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere
Lungime deschidere (m)	32,0	25	30	30,0	29
Lungime teren (m)	168,4	200		300,0	62
Forma terenului	0,00	0		0,00	0,00
Explicație ajustări		*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Constructii pe teren	nu	nu	nu	nu	nu
Suprafata constructii (mp)		0	0	0	0
Explicație ajustări	Ipoteza teren liber	*Inferior |ajustare pe baza costului de demolare*	*Inferior |ajustare pe baza costului de demolare*	*Similar |fără ajustări*	*Similar |fără ajustări*
in %		0%	0%	0%	0%
in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		35,8 €	35,7 €	36,5 €	35,7 €
Ajustare totală netă		0,00 €	0,57 €	0,48 €	-0,33 €
Ajustare totală netă (% din pret vanz)		0,00%	1,64%	1,32%	-0,93%
Ajustare totală brută		0,00 €	0,57 €	0,48 €	0,33 €
Ajustare totală brută (% din pret vanz)		0,00%	1,64%	1,32%	0,93%
Preț ajustat (euro/mp)*	36 €	36 €	36 €	36 €	36 €
Numar ajustari		-	1	1	1

**A fost selectata comparabila cu cea mai mica ajustare bruta.*

	Euro	Lei
Rezultat unitar obtinut	**35,82 €**	
Valoarea totală	**170.682,30 €**	
Valoarea totală rotunjit	**171.000,00 €**	**835.557**
Curs BNR	*4,8863*	
Data evaluarii	10.03.2021	

JUDETUL ILFOV
CONSILIUL JUDETEAN
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 5703
Luna 04 Ziua 30

*** S-a cerut autentificarea prezentului inscris ***

CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

Incheiat intre:

- **SC CONTRANS ILFOV SA**, societate in faliment, cu sediul in Balotesti, Calea Bucuresti nr.2Cbis, jud.Ilfov, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr.J23/2154/2002, avand c.u.i. 3711636, **in calitate de vanzator, reprezentata prin lichidator judiciar AGENTIA DE REORGANIZARE JUDICIARA IPURL**, cu sediul in Bucuresti, Calea Serban Voda nr.43, bl.2, sc.4, et.8, ap.125, sect.4, avand nr. de inregistrare in Registrul formelor de organizare RFO II-0525/28.01.2011, CIF 28041116, desemnat prin Incheierea din data de 17.09.2012 pronuntata de Tribunalul Ilfov Sectia Civila, in dosarul nr.1978/93/2012, **reprezentata la randul sau de LASCU LUCIAN**, cu domiciliul in Bucuresti, Cal.Serban Voda nr.43, bl.2, sc.4, et.8, ap.125, sect.4, identificat cu CI seria DP nr.141639 eliberata de DEPABD la data de 28.01.2011, avand c.n.p. 1681028416065, in calitate de asociat coordonator si

- **JUDETUL ILFOV - CONSILIUL JUDETEAN ILFOV**, cu sediul in Bucuresti, str.Gh.Manu nr.18, sect.1, **in calitate de cumparator**, reprezentat de presedinte PETRACHE MARIAN, domiciliat in Ors.Buftea, str.Studioului nr.4, bl.C, sc.C, et.2, ap.6, jud.Ilfov, identificat cu CI seria IF nr.050018 eliberata de Politia Ors.Buftea la data de 29.04.2004, avand c.n.p. 1590301400528, in conformitate cu Hotararea Consiliului Judetean Ilfov nr.41/03.04.2013

Avand in vedere prevederile imperative ale prev. art.120 alin 2 din Legea 85/2006, in baza procesului verbal de licitatie din data de 10.04.2013 si a procesului verbal de adjudecare din data de 08.05.2013

a intervenit prezentul: CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

SC CONTRANS ILFOV SA - in faliment, reprezentata prin lichidator judiciar AGENTIA DE REORGANIZARE JUDICIARA IPURL, reprezentata la randul sau de LASCU LUCIAN, in conformitate cu procesul verbal de licitatie din data de 10.04.2013, ora 12:00 si procesul verbal adjudecare incheiat la data de 08.05.2013, **vinde catre JUDETUL ILFOV - CONSILIUL JUDETEAN ILFOV**, reprezentat de presedinte PETRACHE MARIAN, **imobilul constand din teren in suprafata de 6.015 m.p., suprafata rezultata in urma masuratorilor cadastrale (suprafata din acte fiind de 6.131 m.p., care asa cum rezulta din extrasul de carte funciara nr.78605/27.05.2013 de la OCPI Ilfov a fost diminuata cu cca.116 m.p., ca urmare a modificarii planului parcelar) situat in Oras Bragadiru, Soseaua Alexandriei nr.77, judet Ilfov, avand numarul cadastral 1653/4, inscris in cartea funciara nr.100772 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr.5506) de la OCPI Ilfov.**

Imobilul constand din teren in suprafata de 6.015 m.p. ce constituie obiectul prezentului act a fost dobandit de catre SC CONTRANS ILFOV SA, prin cumparare, in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.146/28.01.2011 la BNP Asociati Miu si Molcut, de la sotii Neagu Ion si Neagu Mariana.

La randul lor sotii Neagu Ion si Neagu Mariana, au dobandit imobilul-teren, prin adjudecare, in timpul casatoriei, conform actului de adjudecare nr.232 intocmit la data de 02.09.2010 de Biroul Executorului Judecatoresc Cosoreanu Iulian Ilie din Bucuresti, in cadrul dosarului de executare silita nr.232/2010 si in urma licitatiei publice organizata la sediul biroului executorului judecatoresc la data de 13.08.2010, drept de proprietate intabulat in cartea funciara nr.100772 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr.5506) a localitatii Bragadiru, jud.Ilfov, cu numar cadastral 1653/4, in baza Incheierii nr.2117/2011 a OCPI Ilfov.

Dreptul de proprietate al vanzatoarei, asupra imobilului ce face obiectul prezentului act a fost intabulat in cartea funciara nr.100772 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr.5506) de la A.N.C.P.I. - Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, in baza Incheierii nr.12009/02.02.2011 (asa cum rezulta din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr.78605/27.05.2013 de la OCPI Ilfov).

Pretul vanzarii este de 549.400 lei (la care se adauga T.V.A.), care s-a achitat integral, prin transfer bancar, pana la data de 08.05.2013, conform facturii fiscale nr.6894093/29.04.2013 emisa de SC CONTRANS ILFOV SA - in faliment prin lichidatorul judiciar, data la care a fost intocmit procesul verbal de adjudecare de catre AGENTIA DE REORGANIZARE JUDICIARA IPURL.

Transmisiunea proprietatii cu toate atributele sale si predarea imobilului, impreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării prezentului

Cumparatorul intra in stapanirea de drept si de fapt a imobilului cumparat, astazi data autentificarii prezentului act.

Restul activelor apartinand SC CONTRANS ILFOV SA - in faliment au fost dobandite de catre JUDETUL ILFOV - CONSILIUL JUDETEAN ILFOV, in baza procesului verbal de adjudecare din data de 08.05.2013, intocmit de AGENTIA DE REORGANIZARE JUDICIARA IPURL fiind cuprinse in anexele A4.1; A3.1; A2.1; A1.1.; A1.2; A3.2; si A1.3, care fac parte integranta din procesul verbal adjudecare incheiat la data de 08.05.2013.

I. Subscrisa CONTRANS ILFOV SA- SOCIETATE IN FALIMENT reprezentata prin lichidator judiciar AGENTIA DE REORGANIZARE JUDICIARA IPURL ,reprezentata la randul sau de asociat coordonator LASCU LUCIAN, declara ca, din informatiile detinute de catre lichidatorul judiciar la data semnarii prezentului act, imobilul descris mai sus, ce constituie obiectul actului nu este grevat de sarcini sau servituti, cu privire la acesta figurand doar notarea facuta in baza Incheierii nr.100715/21.05.2010, potrivit careia „din suprafata totala de 6131,49 m.p. identificata cu nr. cad.357, urmeaza a fi supusa exproprierii in temeiul Legii nr.198/2004, suprafata de 625 m.p. in favoarea STATUTULUI ROMAN prin CNADNR SA" (conform extrasului de carte funciara nr.78605/27.05.2013 eliberat de A.N.C.P.I. – Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov).

In conformitate cu prevederile imperative ale art.53 din Legea nr.85/2006 cu modificarile si completarile ulterioare „Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidator, în exercitiul atributiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipoteci, garanţii reale mobiliare sau drepturi de retenţie, de orice fel, ori măsuri asiguratorii, inclusiv măsurile asiguratorii instituite în cursul procesului penal", iar AGENTIA DE REORGANIZARE JUDICIARA IPURL solicita radierea tuturor sarcinilor enumerate mai sus, ce greveaza imobilul, ce constituie obiectul prezentului act, din cartea funciara nr.100772 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr.5506) de la OCPI Ilfov.

Imobilul constand din teren in suprafata de 6.015 m.p., suprafata rezultata in urma masuratorilor cadastrale (suprafata din acte fiind de 6.131 m.p., care asa cum rezulta din extrasul de carte funciara nr.78605/27.05.2013 de la OCPI Ilfov a fost diminuata cu cca.116 m.p., ca urmare a modificarii planului parcelar) situat in Oras Bragadiru, Soseaua Alexandriei nr.77, judet Ilfov, avand numarul cadastral 1653/4, inscris in cartea funciara nr.100772 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr.5506) de la OCPI Ilfov „SE VINDE LIBER DE ORICE SARCINI", cu exceptia notarii facuta in baza Incheierii nr.100715/21.05.2010, potrivit careia „din suprafata totala de 6131,49 m.p. identificata cu nr. cad.357, urmeaza a fi supusa exproprierii in temeiul Legii nr.198/2004, suprafata de 625 m.p. in favoarea STATUTULUI ROMAN prin CNADNR SA" (conform extrasului de carte funciara nr.78605/27.05.2013 eliberat de A.N.C.P.I. – Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov).

II. Subscrisa CONTRANS ILFOV SA- SOCIETATE IN FALIMENT reprezentata prin lichidator judiciar AGENTIA DE REORGANIZARE JUDICIARA IPURL ,reprezentata la randul sau de asociat coordonator LASCU LUCIAN, declara ca din informatiile detinute la data semnarii prezentului act, imobilul ce se instraineaza prin prezentul act, nu a fost scos din circuitul civil, nu este ipotecat, nu face obiectul nici unui litigiu, nu grevat de sarcini sau servituti, iar asupra imobilului descris mai sus nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, asa cum rezulta si din extrasul de carte funciara nr.78605/27.05.2013 eliberat de A.N.C.P.I. – Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, garantand pe cumparator impotriva oricaror evictiuni.

In vederea incheierii prezentului act de vanzare cumparare a fost eliberat de Primaria Bragadiru, jud.Ilfov certificatul de atestare fiscala nr.416/29.05.2013, din care rezulta o datorie a SC CONTRANS ILFOV SA, fata de Primaria Bragadiru, jud.Ilfov, in cuantum de 41.567,60 lei. Pana la data incheierii prezentului act lichidatorul judiciar a achitat catre Primaria Bragadiru, jud.Ilfov suma de 37.638 lei, conform ordinelor de plata din data de 29.05.2013, din care suma de 25.834,32 lei reprezinta creanta cu care Primaria Bragadiru s-a inscris pe tabelul definitiv rectificat al creditorilor SC CONTRANS ILFOV SA - in faliment si care urma ai fi di stribuita conform planului de distributie nr.2 al sumelor recuperate in procedura de insolventa a SC CONTRANS ILFOV SA - in faliment depus de lichidatorul judiciar la dosarul nr.1978/93/2012, iar suma de 11.804 lei reprezinta impozit pe cladiri si pe teren in perioada 17.09.2012 (cand s-a deschis procedura insolventei) -11.03.2013, conform adresei nr.12317/28.05.2012 emisa de Primaria Orasului Bragadiru, jud.Ilfov, Serv. Impozite si Taxe Locale.

Prezentul contract de vanzare cumparare s-a incheiat in conformitate cu prev. art.113 alin.6 din Codul de Procedura Fiscala.

JUDETUL ILFOV - CONSILIUL JUDETEAN ILFOV, reprezentat de presedinte PETRACHE MARIAN, in conformitate cu procesul verbal de licitatie din data de 10.04.2013, ora 12:00 si p verbal adjudecare incheiat la data de 08.05.2013, a cumparat de la SC CONTRANS ILFOV S

Clipbc
Element
elemente

faliment, reprezentata prin lichidator judiciar AGENTIA DE REORGANIZARE JUDICIARA IPURL, reprezentata la randul sau de LASCU LUCIAN, **imobilul constand din teren in suprafata de 6.015 m.p., suprafata rezultata in urma masuratorilor cadastrale (suprafata din acte fiind de 6.131 m.p., care asa cum rezulta din extrasul de carte funciara nr.78605/27.05.2013 de la OCPI Ilfov a fost diminuata cu cca.116 m.p., ca urmare a modificarii planului parcelar) situat in Oras Bragadiru, Soseaua Alexandriei nr.77, judet Ilfov, avand numarul cadastral 1653/4, inscris in cartea funciara nr.100772 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr.5506) de la OCPI Ilfov**, descris mai sus, in conditiile aratate si cu pretul de 549.400 lei (la care se adauga T.V.A.), care s-a achitat integral, prin transfer bancar, pana la data de 08.05.2013, conform facturii fiscale nr.6894093/29.04.2013 emisa de SC CONTRANS ILFOV SA - in faliment prin lichidatorul judiciar, data la care a fost intocmit procesul verbal de adjudecare intocmit de AGENTIA DE REORGANIZARE JUDICIARA.

III.Subsemnatul LASCU LUCIAN, in calitate de practician in insolventa coordonator al AGENTIEI DE REORGANIZARE JUDICIARA IPURL, care la randul sau are calitatea de lichidator judiciar al SC CONTRANS ILFOV SA - in faliment, declar pe proprie raspundere, ca vanzatoarea garanteaza pe cumparator contra evictiunii si a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 şi art. 1707 Noul Cod Civil, iar acesta a îndeplinit obligaţia de verificare a starii în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente.

Noi, partile, declaram ca ne-au fost aduse la cunoştinţă de către notarul public prevederile art.1665 din Noul Cod Civil, prevederile art. 9 din Legea nr. 241/2005, pentru prevenirea şi combaterea evaziunii fiscale, referitoare la sustragerea de la plata obligaţiilor fiscale, în întregime sau în parte, prin nedeclararea reală a sumei taxabile şi prevederile cuprinse în Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea şi sancţionarea spălării banilor.

Subsemnatul PETRACHE MARIAN, in calitate de presedinte JUDETULUI ILFOV - CONSILIUL JUDETEAN ILFOV, avand cunostiinta despre art.292 din Codul Penal privind falsul in declaratii, declar ca, am primit, astăzi, data autentificării, în original, actele doveditoare ale dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus, ce a constituit obiectul prezentului act, urmand ca in termen de 30 de zile de la data incheierii prezentului act, sa fie deschis rolul fiscal la Primaria Bragadiru, jud.Ilfov, pe numele JUDETULUI ILFOV - CONSILIUL JUDETEAN ILFOV cu privire la imobilul ce constituie obiectul prezentului act.

De asemenea, noi, părţile contractante, declarăm că am citit cuprinsul prezentului contract, am negociat toate clauzele contractuale pe care ni le-am insusit, notarul explicându-ne conţinutul şi efectele lui juridice şi, constatând că acesta exprimă voinţa noastră, îl semnăm în forma în care a fost redactat şi stăruim la autentificarea lui, astfel că, în caz de litigiu, evicţiune sau orice alte neînţelegeri ce s-ar ivi din textul actului sau din reaua credinţă a noastră, a părţilor din acest act, sau din declaraţii false privind prezentul contract de vânzare nu avem niciun fel de pretenţii, de nicio natură, inclusiv patrimonială, faţă de notarul public ce a efectuat autentificarea actului, in conformitate cu prevederile art.1355 alin.2 din Noul Cod Civil.

Biroul Notarilor Publici Asociati "B.N.P. VLĂDICA GHEORGHE" va proceda la intabularea prezentului act, in cartea funciara nr.100772 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr.5506) de la O.C.P.I. Ilfov.

Subsemnatii LASCU LUCIAN si PETRACHE MARIAN, declaram ca inainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatand ca el corespunde vointei si conditiilor stabilite de noi partile de comun acord, drept pentru care semnam mai jos.

Redactat si procesat in 5 exemplare, astazi, data autentificarii, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru A.N.C.P.I. - Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara – Ilfov, iar trei exemplare s-au inmanat partilor, autentificat la sediul Biroului Notarilor Publici Asociati "B.N.P. VLĂDICA GHEORGHE"din Mun.Bucuresti, Str.Jiului nr.7, Parter, Sect.1.

VANZATOR
prin lichidator judiciar
AGENTIA DE REORGANIZARE JUDICIARA IPURL,
reprezentata de practician in insolventa coordonator
LASCU LUCIAN

CUMPARATOR
JUDETUL ILFOV
- CONSILIUL JUDETEAN ILFOV
reprezentat prin presedinte
PETRACHE MARIAN

ROMANIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIATI "B.N.P. VLĂDICA GHEORGHE"
cu sediul in Mun.Bucuresti, Str.Jiului nr.7, Parter, Sect.1
Cod Operator Date 11434

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1257
Anul 2013 luna Mai ziua 30

In fata mea DR.VLĂDICA GHEORGHE, Notar Public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- LASCU LUCIAN, cu domiciliul in Bucuresti, Cal.Serban Voda nr.43, bl.2, sc.4, et.8, ap.125, sect.4, identificat cu CI seria DP nr.141639 eliberata de DEPABD la data de 28.01.2011, avand c.n.p. 1681028416065, in calitate de practician in insolventa coordonator la AGENTIA DE REORGANIZARE JUDICIARA IPURL, cu sediul in Bucuresti, Calea Serban Voda nr.43, bl.2, sc.4, et.8, ap.125, sect.4, avand nr. de inregistrare in Registrul formelor de organizare RFO II-0525/28.01.2011, CIF 28041116, care la randul sau este lichidator judiciar al SC CONTRANS ILFOV SA, societate in faliment, cu sediul in Balotesti, Calea Bucuresti nr.2Cbis, jud.Ilfov, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr.J23/2154/2002, avand c.u.i. 3711636, desemnat prin Incheierea pronuntata de Tribunalul Ilfov Sectia Civila, in dosarul nr.1978/93/2012,

- PETRACHE MARIAN, domiciliat in Ors.Buftea, str.Studioului nr.4, bl.C, sc.C, et.2, ap.6, jud.Ilfov, identificat cu CI seria IF nr.050018 eliberata de Politia Ors.Buftea la data de 29.04.2004, avand c.n.p. 1590301400528, in calitate de presedinte al JUDETULUI ILFOV - CONSILIUL JUDETEAN ILFOV, cu sediul in Bucuresti, str.Gh.Manu nr.18, sect.1, in conformitate cu Hotararea Consiliului Judetean Ilfov nr.41/03.04.2013

care, dupa citirea actului, au consimtit la autentificarea prezentului inscris si au semnat toate exemplarele acestuia.

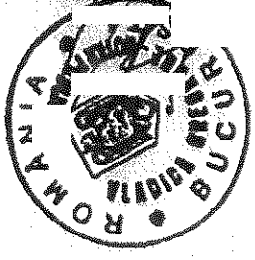
In temeiul articolului 12 litera "b" din Legea nr.36/1995, republicata cu modificarile si completarile ulterioare

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a stabilit taxa A.N.C.P.I. pentru intabularea dreptului de proprietate al JUDETULUI ILFOV - CONSILIUL JUDETEAN ILFOV (cu sediul social in Bucuresti, str.Gh.Manu nr.18, sect.1, avand c.u.i. 4192545, cu numar de telefon 021/212.56.95) in suma de 2747 lei, cu O.P. nr.658/30.05.2013, care a fost virat direct in contul A.N.C.P.I. Bucuresti

S-a perceput onorariul in suma de 4752 lei + 1140,48 lei T.V.A., achitat cu O.P. nr.657/31.05.2013

Redactat de [illegible]
NOTAR PUBLIC



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

Nr. cerere 53469
Ziua 17
Luna 02
Anul 2020

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100772 Bragadiru

100079288297

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan Nr. CF vechi:5506

Adresa: Loc. Bragadiru, jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 1653/4	Din acte: 6.131 Masurata: 6.015	Provine din CF nr. 57. SE MODIFICA CF NR. 5506 CONFORM ART.33 ALIN 3 DIN LEGEA 7/1996 IN SENSUL CA SUPRAFATA DIN MASURATORILE CADASTRALE S-A DIMINUAT CU CCA 116 MP , CA URMARE A MODIFICARII PLANULUI PARCELAR

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
83908 / 04/06/2013		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE AUT. NR. 1257, din 30/05/2013 emis de VLADICA GHEORGHE;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **JUDETUL ILFOV-CONSILIUL JUDETEAN ILFOV**	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
100715 / 21/05/2010		
Cerere nr. 0;		
C1	se noteaza faptul ca din suprafata totala de 6131,49 mp identificata cu nr cad. 357,urmeaza a fi supusa exproprierii in temeiul legii nr. 198/2004 suprafata de 625 mp in favoarea STATUL ROMAN prin CNADNR SA. *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5506)*	A1

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Carte Funciară Nr. 100772 Comuna/Oraş/Municipiu: Bragadiru

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 1653/4	Din acte: 6.131 Masurata: 6.015	Provine din CF nr. 57. SE MODIFICA CF NR. 5506 CONFORM ART.33 ALIN 3 DIN LEGEA 7/1996 IN SENSUL CA SUPRAFATA DIN MASURATORILE CADASTRALE S-A DIMINUAT CU CCA 116 MP , CA URMARE A MODIFICARII PLANULUI PARCELAR

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost gasit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	Din acte: 6.131 Masurata: 6.015	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
17/02/2020, 16:24