ROMÂNIA
JUDEŢUL ILFOV
CONSILIUL JUDEŢEAN

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesionării prin licitaţie publică a unui spaţiu cu destinaţia de cabinet medical/activităţi conexe actului medical situat în imobilul „Centru medical Buftea" aflat în domeniul privat al judeţului Ilfov şi administrarea Consiliului Judeţean

Consiliul Judeţean Ilfov întrunit în şedinţă ordinară în data de 28.05.2026;

Având în vedere:

Prevederile art.122 din Constituţia 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 şi completările ulterioare;

Prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

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

Referatul de aprobare al Preşedintelui Consiliului Judeţean Ilfov, înregistrat cu nr.14265/20.05.2026;

Raportul Direcţiei Generale Arhitect Şef din cadrul Consiliului Judeţean Ilfov nr. 14274/20.05.2026;

Raportul Direcţiei Economice din cadrul Consiliului Judeţean Ilfov

nr.14322/21.05.2026;

Raportul Direcţiei Juridice şi Administraţie Publică Locală din cadrul Consiliului Judeţean Ilfov nr. 14407/21.05.2026;

Avizul Comisiei de specialitate - juridică, administraţie publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi a libertăţilor cetăţeneşti;

Avizul Comisiei de specialitate - buget, finanţe, bănci, prognoze şi studii economice;

Avizul Comisiei de specialitate - organizare şi dezvoltare urbanistică, lucrări publice, arhitectură şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului şi protecţia mediului;

Avizul Comisiei de specialitate - învăţământ, tineret, sănătate, familie, protecţie socială, servicii publice sociale şi activităţi sportive;

În conformitate cu prevederile:

- art. 108 lit.b), art. 173 alin. (4), lit.b), art. 302 - 331, art. 362 alin.(1) şi (3) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 182 alin. (1) şi art.196 alin.(1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Se aprobă studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a unui spaţiu cu destinaţia de cabinet medical/activităţi conexe actului medical aflat în domeniul privat al Judeţului Ilfov şi administrarea Consiliului Judeţean, situat în oraşul Buftea, str. Studioului, nr. 13, Judeţ Ilfov, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă concesionarea prin licitaţie publică a unui spaţiu cu destinaţia de cabinet medical/activităţi conexe actului medical aflat în domeniul privat al Judeţului

Ilfov şi administrarea Consiliului Judeţean, situat în oraşul Buftea, str. Studioului, nr. 13, Judeţ Ilfov, având datele de identificare prevăzute în Anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se însuşeşte Raportul de evaluare nr.66/14.04.2026 întocmit de S.C. Danovcad S.R.L. (ing. Stratu Dana Iuliana- expert evaluator ANEVAR) conform Anexei nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 (1) Nivelul minim al redevenţei, care reprezintă şi preţul de pornire al licitaţiei publice, este de 4,97 euro/mp/lună pentru lotul 4/31, plătibilă în lei la cursul BNR din ziua plăţii.

(2) Redevenţa obţinută prin concesionarea spaţiului prevăzut în art.2 se face venit la bugetul local al Judeţului Ilfov.

Art.5 Durata concesiunii va fi de 25 ani, putând fi prelungită prin acordul de voinţă al părţilor, încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată să nu depăşească 49 de ani.

Art.6 Se aprobă Documentaţia de atribuire aferentă procedurii de concesionare a spaţiului cu destinaţia de cabinet medical/activităţi conexe actului medical prevăzut la art.2, cuprinsă în Anexa nr. 4 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7 (1) Se aprobă comisia de evaluarea ofertelor, în următoarea componenţă:

Membri:

- Dorobanţu Radu - Raul -reprezentant al Consiliului Judeţean Ilfov- (consilier judeţean) - **preşedinte**;

-Leonte Laurenţiu -Marius - reprezentant al Consiliului Județean Ilfov- (consilier județean);

-Hreniuc George - Alexandru - reprezentant al Consiliului Județean Ilfov- (consilier județean);

- reprezentant desemnat de structura teritorială a ANAF;

- Trache Grigore -reprezentant al Consiliului Județean Ilfov- (consilier județean) - **secretar**,

Membri supleanţi:

-Lungan Lia - reprezentant al Consiliului Județean Ilfov- (consilier județean)-**preşedinte;**

- Panait Robert Mihai -reprezentant al Consiliului Județean Ilfov- (consilier județean);

-Leahu Oana Luminița -reprezentant al Consiliului Județean Ilfov- (consilier județean);

- reprezentant desemnat de structura teritorială a ANAF;

- Spau Victoria -reprezentant al Consiliului Județean Ilfov- (consilier județean) - **secretar**;

(2) Comisia de evaluare a ofertelor îndeplineşte atribuţiile şi îşi desfăşoară activitatea în conformitate cu prevederile art.317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.8 Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

Art.9 Direcţiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.10 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 şi va asigura publicarea în Monitorul Oficial al județului Ilfov.

PREȘEDINTE,
HUBERT PETRU ȘTEFAN THUMA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI ILFOV
Monica TRANDAFIR

Nr. 66
Din 28.05.2026

PROCEDURI OBLIGATORII ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI JUDEȚEAN ILFOV NR... 66..../28/05/2026			
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 O absolută O calificată	28/05/2026	
2	Comunicarea către prefectul județului Ilfov	..28.../...05.../2026	
3	Aducerea la cunoștință publică	..28.../...05.../2026	
4	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual (persoane interesate)	..28.../...05.../2026	
5	Hotărârea produce efecte juridice	..28.../...05...../2026	

Anexa nr. 1 la HCJI nr. 66 /28.05.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea prin licitație publică a concesionării unui spațiu cu destinația de cabinet medical/activități conexe actului medical, situat în incinta „Centrului Medical Buftea", str. Studioului, nr.13, oraș Buftea, Județul Ilfov

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 prin licitație publică
2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică acordarea concesiunii
3. Nivelul minim al redevenței
4. Modalitatea de acordare a redevenței
5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune
6. Durata estimată a concesiunii
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

1.Obiectul concesiunii

Județul Ilfov- Consiliul Județean 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 spațiul liber, lotul 4/31, situat în imobilul „Centrul Medical Buftea", oraș Buftea, str.Studioului, nr.13, județ Ilfov aflat în domeniul privat al județului Ilfov, conform Hotărârii Consiliului Județean Ilfov nr. 48/13.10.2004.

Spațiul din imobilul situat în str. Studioului, nr.13, oraș Buftea, județul Ilfov care urmează a fi concesionat este liber, fără a avea obiecte de inventar sau mijoace fixe în interior și are o suprafață totală de 42.44 mp, după cum urmează:

- suprafață utilă de 28.81 mp și suprafață de folosință comună de 13.63 mp(cota indiviză din spațiile comune - hol, casa scării, toalete);

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

2.1 Motivele de ordin economic

Sumele încasate din concesionarea bunurilor proprietate privată devin venit la bugetul județului Ilfov. Spațiul care face obiectul concesionării, va fi utilizat în scopul desfășurării de activități economice în domneiul medical și conex actului medical.

2.2. Financiar

- lotul 4/31 - valoarea de concesiune este: 42.44 mp x 4.97 eur/mp/lună = 210.93 euro/lună

2.3. Social

În contexul dezvoltării orașului Buftea prin creșterea numărului populației care necesită acces la servicii de asistență și îngrijire medicală, concesiunea pare a fi o formă bună pentru stimularea sectorului medical privat, prin crearea de noi locuri de muncă și prin prestarea serviciilor de calitate în domeniul sanatații.

2.4. Mediul

Din punctul de vedere al mediului, prin concesionare se contribuie la o mai bună întreținere a spațiilor. Concesionarii vor trebui să respecte întreaga legislație în vigoare referitoare la mediu.

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

3. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al licitației, este de **4,97 euro/mp/lună.**

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al redevenței;
b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
c) protecția mediului înconjurător;

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

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

4. Modalitatea de acordare redevenței

În vederea atribuirii spațiului și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal a tuturor solicitanților, este necesară organizarea unei licitații publice.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 (doi) ofertanți.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurilor legale.

În cazul organizării unei noi licitații potrivit procedurilor legale, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin 1 (una) ofertă valabilă.

Atribuirea contractului de concesiune pentru spațiul mai sus menționat este necesară pentru exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a imobilului.

5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune este licitație publică deschisă cu oferta în plic.

6. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de **25 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.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

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

PREȘEDINTE
Hubert Petru Ștefan THUMA

Consiliul Județean Ilfov ROMÂNIA

Arhitect Șef al Județului,
Ilinca DINESCU

Director Executiv
Iulian VIȘANU

Serviciul Patrimoniu
Șef Serviciu
Laurențiu Gabriel GALEȘ

Întocmit,
Consilier Gabriela PETRE

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

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Județean Ilfov

Nr. 66 /28.05 2026

DATELE DE IDENTIFICARE

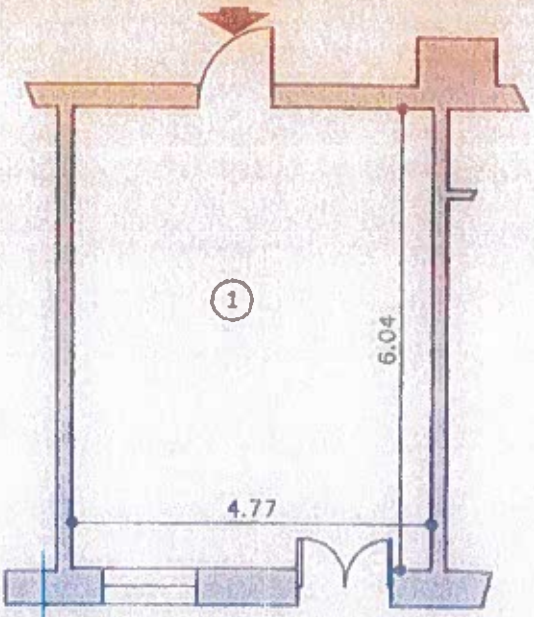
ale spațiilor aflate în domeniul privat al județului Ilfov și administrarea Consiliului Județean

Nr.	Denumirea și locul situării spațiului supus concesionării	Pesoana Juridică care are în proprietate/administrare spațiul	Caracteristici tehnice
1.	Clădire Centru Medical Buftea, oraș Buftea, str. Studioului nr.13	Județul Ilfov – Consiliul Județean	**LOT 4/31 etaj 1** Suprafața utilă **-28,81 mp** Suprafața comună – **13,63 mp** (cota indiviză din spațiile comune - hol, casa scării, toalete) **Suprafața totală – 42,44 mp**

RELEVEU LOT 4/31 (etaj 1)

scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
34103	42.44mp.	Str. Studioului, Nr.13. - oras Buftea	
Cartea Funciară colectivă nr.	3699	UAT	Buftea - Jud. Ilfov
Cod unitate individuală (U): C1031	31	C.F. individuală:	



MENTIUNI: SUPRAFATA CONSTRUITA LOT 4/31=51.58mp.
COTA INDIVIZA TEREN-AFERENTA LOT 4/31=28.05mp.

Nr. încăpere (parcelă)	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Cabinet Chirurgie O.R.L.	28.81
Suprafata utila = 28,81mp.		
Spatiul aferent cotei indivize din spatiile comune [28.81/(1191.84-382.79)] x 382.79 = 13.63 mp		
SUPRAFATA TOTALA LOT 4/31 = 42.44 mp.		
Executant,		Data:
ing. Rădulescu Gheorghe		09.2008
Receptionat,		Data:

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria MB Nr. 0560
Categoria B,C
RADULESCUGHEORGHE
ONCGC

Ministerul Administrației Publice
Certificat de autorizare
seria B,Nr. 188
clasa I
S.C. Meiroul S.A.
O.N.C.G.C.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
GRĂBUNE IULIAN GABRIEL
Inspector de cadastru

SOCIETATEA COMERCIALĂ DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREȘTI - ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STATU DANA IULIANA
Legitimație Nr. 18010
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

ANEXA NR 3 LA HCJ NR. 66/28.05.2026

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
FILIALA BUCUREȘTI

RAPORT DE EVALUARE



pentru determinarea valorii redevenței potențial obtenabile pentru spațiul cu NC 3410/3, C1, U31 din cadrul Centrului medical Buftea

Proprietar: Județul Ilfov – Consiliul Județean
Beneficiar: Județul Ilfov – Consiliul Județean

Evaluator ANEVAR: ing. Stratu Dana Iuliana

MEMBRU CORPORATIV SC DANOVCAD SRL

Datele, informatiile si continutul acestui raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului Județul Ilfov – Consiliul Județean

-aprilie 2026-

Nr.66/14.04.2026

SC DANOVCAD SRL

Evaluator: ing. Stratu Dana Iuliana

Catre: Consiliul Județean Ilfov
Str. Ernest Juvara, nr.3-5, sector 6, București
Tel / Fax: 021 212 56 93

Referitor: Servicii de evaluare pentru stabilirea nivelului minim al redevenței, in vederea concesioniirii spațiului din domeniul privat al Judetului Ilfov, situat în imobilul din Buftea, str. Studioului, nr. 13, et.1, Judetul Ilfov

În conformitate cu solicitarea primită din partea dumneavoastra și în baza Scrisorii de acceptare nr.24363/21.08.2024, am procedat la intocmirea prezentului raport de evaluare/studiu de piață, în scopul estimării valorii redevenței obtenabile pentru spațiul cu NC 3410/3, C1, U31 din cadrul Centrului medical Buftea, imobil situat în oraș Buftea, Str. Studioului nr. 13, Judet Ilfov, ce apartine domeniului privat al Județului Ilfov și vă prezentăm în continuare:

CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie spațiul cu NC 3410/3, C1, U31 din cadrul Centrului medical Buftea, situat în oraș Buftea, Str. Studioului nr. 13, Judet Ilfov, ce apartin domeniului privat al Județului Ilfov, denumit in continuare spațiul.

SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este informarea Clientului asupra valorii redevenței potențial obtenabile pentru spațiul precizat mai sus, în vederea fundamentării unor decizii administrative - specifice administrării și gestiunii bunurilor aflate în proprietate privată (in situatia de față - posibilitatea concesionării).

TIPUL VALORII ESTIMATE

În vederea îndeplinirii scopului propus, evaluatorul a procedat la emiterea unei opinii independente privind estimarea valorii de piață - numai a spațiului, indicat de către Client, ca bază a valorii și a aplicarii metodologiei specifice, în scopul estimării valorii redevenței obtenabile, conform prevederilor legale.

INSPECȚIA CLĂDIRII

Inspectia clădirii a fost realizată in data de 06.04.2026 de catre doi reprezentanți ai SC DANOVCAD SRL împreună cu reprezentanții clientului, in baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client.

DATA EVALUĂRII. CURS BNR LA DATA EVALUĂRII

Data evaluării: 14 aprilie 2026
Curs BNR la data evaluării: 5,0920 LEI/EURO

DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE

Data întocmirii raportului de evaluare: 14 aprilie 2026

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Au fost enunţate ipoteze speciale - conform precizărilor detaliate în subcapitolul 2.9 - Ipoteze generale şi ipoteze speciale semnificative:

Valoarea se referă la spaţiile evaluate, în starea şi configuraţia existentă la data inspectării pe teren şi în ipoteza specială ca acestea nu au suferit nicio modificare de la data inspecţiei şi până la data evaluării.

Evaluatorul subliniază că valoarea de piaţă astfel estimată - în baza unor ipoteze speciale, ar putea să nu fie realizabilă la o dată viitoare, cu excepţia cazului în care situaţia de fapt de la acea dată viitoare este identică cu cea descrisă în ipotezele speciale.

REZULTATELE EVALUĂRII - OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării abordărilor în evaluare, analizând critic relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor şi ţinând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că valoarea redevenţei lunare potenţial obtenabile (calculată la valoarea de piaţă) pentru clădirea ce face obiectul evaluării este de:

NC 3410/3, C1-U31 – 4,97 euro/mp.

Valoarea estimată nu ţine cont de TVA

Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale şi ipotezele speciale semnificative exprimate în cuprinsul raportului şi reprezintă analize, opinii şi concluzii profesionale, imparţiale şi nepărtinitoare.

STRATU DANA IULIANA
Evaluator Autorizat ANEVAR
Specializarea EPI

CUPRINS

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 5-14

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI
3. SCOPUL EVALUARII
4. IDENTIFICAREA SPAȚIILOR. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
5. TIPUL VALORII ESTIMATE
6. DATA EVALUARII. MONEDA RAPORTULUI
7. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI
8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE
9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE
10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE
11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV
12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

PREZENTAREA DATELOR 15-18

1. PREZENTAREA ORAȘULUI BUFTEA
2. PREZENTAREA CLADIRII
3. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE. ISTORICUL CLADIRII
4. DATE DESPRE ARIA DE PIATA
5. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

ANALIZA DATELOR SI CONCUZIILE 18-26

1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE
2. CEA MAI BUNA UTILIZARE
3. EVALUAREA CLADIRII
4. ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA ASUPRA VALORII

PREZENTAREA EVALUATORULUI 26

ANEXE

ANEXA 1 - GRILA DE CALCUL
ANEXA 2 - FOTOGRAFII
ANEXA 3 - DOCUMENTE RELEVANTE PUSE LA DISPOZITIE

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC DANOVCAD SRL, membru corporativ ANEVAR si Stratu Dana Iuliana, evaluator autorizat ANEVAR, denumiti in continuare Evaluatorul.

Date de contact companie
Denumire: SC DANOVCAD SRL (autorizatie ANEVAR 0609) Adresa: Bucuresti, şos. Nicolae Titulescu nr. 119, ap.48, Sector 1
Tel: 031.425.49.67
E-mail:danovcad@gmail.com

Scurta prezentare a evaluatorului
Nume: STRATU DANA IULIANA (legitimatie ANEVAR 18010)
Specializari: evaluarea proprietatii imobiliare (EPI)

Competenţa evaluatorului
Evaluatorul posedă cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. În elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care îl semnează.

Certificarea evaluării
Evaluatorul declară că afirmaţiile prezentate şi susţinute în prezentul raport sunt adevărate şi corecte.

Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele şi ipotezele speciale menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale şi imparţiale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Evaluatorul nu are interese anterioare, prezente sau viitoare în spaţiile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nu are niciun interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.

Implicarea evaluatorului în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza Clientului în funcţie de opinia acestuia.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea Clientului sau a altor persoane care au interese legate de Client sau de clădirea în cauză, iar remunerarea evaluarii nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. Opinia exprimată este obiectivă şi imparţială.

Prestaţia evaluatorului este limitată strict de clauzele contractului încheiat: acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanţă sau mărturii în instanţă referitor la spaţiile în cauză sau de a actualiza raportul de evaluare sau de a revizui evaluarea în funcţie de unele evenimente sau tranzacţii ce pot apărea ulterior datei evaluării.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ŞI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv: Clientului – Judeţul Ilfov – Consiliul Judeţean

UTILIZATOR DESEMNAT – JUDEŢUL ILFOV – CONSILIUL JUDEŢEAN

Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate faţă de terţi pentru conţinutul raportului sau al unor părţi din el. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat Clientul şi Utilizatorii desemnati, exclude orice răspundere a evaluatorului faţă de aceştia.

Persoana care primeşte o copie a raportului de evaluare nu devine Utilizator desemnat decât în cazul în care a fost autorizată de catre evaluator şi identificată explicit în raport ca Utilizator desemnat.

Persoana care primeşte o copie a raportului 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 legatură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca Utilizator desemnat al raportului de evaluare şi nu este îndreptăţită în niciun fel de pretenţie faţă de evaluator.

3.SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este informarea Clientului asupra valorii redevenţei potenţial obtenabile pentru clădirea precizată mai sus, în vederea fundamentării unor decizii administrative - specifice administrării şi gestiunii bunurilor aflate în proprietate privată (în situaţia de faţă - posibilitatea concesionării).

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, în orice alt scop, altul decât cel expres şi explicit declarat în cuprinsul sau.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea şi nu i se poate angaja nicio formă de răspundere juridică pentru conţinutul prezentului raport de evaluare, dacă raportul este utilizat în orice alt scop, altul decât cel pentru care a fost întocmit.

4. IDENTIFICAREA SPAŢIULUI. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

IDENTIFICAREA SPAŢIULUI

Obiectul evaluarii îl constituie spaţiul cu NC 3410/3, C1, U31, identificat conform schiţei cadastrale din cadrul Centrului medical Buftea, situat în oraş Buftea, Str. Studioului nr. 13, Judet Ilfov, ce apartine domeniului privat al Judeţului Ilfov, denumit in continuare spaţiu.

Identificarea spaţiilor în teren s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziţie de către Client, respectiv prin: denumire / adresă / locaţie / alte elemente descriptive de identificare.

IDENTIFICARE PATRIMONIALĂ

Conform documentelor puse la dispozitie, cladirea în care se găsesc spaţiile face parte din domeniul privat al Judeţului Ilfov – Consiliul Judeţean, conform Protocolului nr. 1192 din 14.02.2003 poziţia 1 şi a Hotărârii nr.48/13.10.2004

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Documentele puse la dispoziția evaluatorului și anexate prezentului raport de evaluare, indică faptul ca spațiul în cauză **aparțin domeniului privat al** Județului Ilfov.

Dreptul de proprietate supus evaluării se consideră a fi un **drept absolut,** care oferă titularului acestuia dreptul de a poseda și a dispune de bunuri, în mod perpetuu. Urmare discuțiilor purtate cu Clientul și în baza documentelor puse la dispoziție, nu au fost identificate alte drepturi subordonate sau de folosință și nici restricții care să influențeze dreptul de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente.

Se va supune evaluării dreptul de proprietate absolut/deplin asupra spațiului evaluat, în ipoteza că acesta este valabil, liber transmisibil și nu este grevat de nicio sarcină.

Identificarea problemelor de natură juridică ce ar rezulta din analiza documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra activelor evaluate nu este de competența evaluatorului și pe cale de consecință nu îi va angaja răspunderea.

5. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu termenii de referință și scopul evaluării, având în vedere instrucțiunile și informațiile primite de la Client, reprezintă o estimare a **valorii de piață (cu particularitățile prezentate în continuare) - ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesionării,** așa cum este aceasta definită în SEV 104 - Tipuri ale valorii:

„Valoarea de piață reprezintă 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.."

Metodologia de calcul și estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare. Valoarea redevenței lunare potențial obtenabile a fost calculată pe baza comparațiilor de piață

Previziunile sau estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat mai sus, spațiile supuse evaluarii pot avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

6. DATA EVALUĂRII. MONEDA RAPORTULUI

Data evaluării este data de referinţă a evaluării. şi anume data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare, precum şi concluzia privind valoarea estimată. Evaluarea s-a realizat în baza datelor şi informaţiilor corespunzătoare datei de 14 aprilie 2026.

Moneda în care se va exprima valoarea este EURO, prin utilizarea cursului de schimb valutar anunţat de BNR pentru data evaluarii: 1 **EURO = 5,0920 LEI.**

7. NATURA ŞI AMPLOAREA ACTIVITĂŢILOR EVALUATORULUI

În vederea îndeplinirii scopului propus, evaluatorul a parcurs următoarele etape procedurale (conforme cu standardele de evaluare şi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR):

Definirea problemei de evaluare
Stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii
Colectarea datelor si descrierea cladirii
Analiza de piata
Aplicarea abordarilor in evaluare
Analiza rezultatelor si opinia asupra valorii
Raportarea

Documentele şi informaţiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către Client. care poartă întreaga responsabilitate referitor la datele furnizate:

- dovezile privind dreptul de proprietate asupra clădirii şi a oricăror drepturi asociate relevante
- documentele şi informaţiile despre suprafaţa. specificaţiile de natură tehnică şi starea clădirii
- informaţiile privind starea solului şi a fundaţiei
- informaţiile referitoare la riscurile de mediu înconjurător, reale sau potenţiale
- informaţiile referitoare la autorizaţiile şi restricţiile legale referitoare la utilizarea clădirii

Evaluatorul nu a întreprins acţiuni de verificare a documentelor şi informaţiilor furnizate şi drept urmare nu îşi asumă în niciun fel răspunderea pentru datele puse la dispoziţie şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Inspecţia clădirii a fost realizată în data de 06.04.2026 de catre reprezentanţi ai SC DANOVCAD SRL, în baza documentelor şi informaţiilor furnizate de către Client. Cu această ocazie au fost culese date despre caracteristicile fizice ale spaţiilor subiect (atât cât a fost posibil - fără intervenţii de detaliu sau prospectiuni în profunzime), precum şi alte date relevante în contextul evaluării şi a fost urmarită în mod principal şi principial corespondenţa între descrierea scriptică şi situaţia efectivă/faptică din teren.

Inspecţia realizată este limitată doar la aspectele uşor observabile, fără utilizarea unor dispozitive ori efectuarea unor testări speciale. Inspecţia realizată nu reprezintă echivalentul unei inspecţii sau a unei expertizări efectuată de un profesionist (de ex: topometrist/inginer în structura construcţiilor/arhitect).

Nu a fost facută nicio analiza structurala a clădirii şi nici nu au fost inspectate părţile sau

elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică apreciată conform inspecției neinvazive/vizuale efectuate. Nu putem exprima nicio opinie despre starea tehnică efectivă a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida intregritatea structurii sau sistemului /instalatiilor cladirii.

Evaluarea se refera la spațiile inspectate și fotografiate și care se presupune ca sunt aceleasi cu spatiile descrise în documentele puse la dispozitie - identificarea spațiilor a fost efectuată pe baza informațiilor furnizate de către Client, care poartă întreaga responsabilitate asupra veridicitatii informatiilor furnizate evaluatorului.

Evaluatorul presupune ca identificarea spațiilor evaluate a fost facuta corect, iar in cazul in care apar informatii ulterioare diferite cu privire la identificarea acestora, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica raportul si valoarea in consecinta.

În mod principial, evaluarea ia in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale ale activelor care, potrivit legii (Legea nr. 7/1996 cu modificarile ulterioare), cuprind elemente de identificare, masurare si de descriere a imobilelor, reprezentate pe harti si planuri cadastrale. In situatia de fata, au fost utilizate informatiile tehnice furnizate de documentele puse la dispozitia evaluatorului.

Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispozitie.

8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatiile pe care se bazeaza prezenta evaluare sunt urmatoarele:

Informatii furnizate de catre Client (documente de proprietate, documentatie cadastrala, altele):

- Protocol nr. 1182 din 14.02.2003 încheiat între Primăria Orașului Buftea și Consiliul Județean Ilfov
- Relevee
- Hotărârea nr.48/13.10.2004

Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație suplimentară datorata eventualelor lipsuri in documentele care nu au fost puse la dispozitia sa de catre Client. Alte aspecte de natura juridica, cu privire la legalitatea documentelor puse la dispozitie sau a dreptului de proprietate asupra spatiilor in cauza, nu reprezinta responsabilitatea evaluatorului, acesta neavand calitatea juridica de a verifica si certifica corectitudinea acestor documente.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru considerarea unor factori care necesita expertiza in alte domenii. Acesti factori includ, drepturi de proprietate, studii geologice, de stabilitate seismica, impact asupra mediului inconjurator, etc.

Clientul poarta intreaga responsabilitate referitor la datele furnizate evaluatorului, care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare

a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu aiba cunostinta.

Informatii cu caracter public:

Baze de date din mediul online si scris (oferte de vanzare/inchiriere), analize de piata publicate de companii/institutii specializate pe piata imobiliara specifica (cerere, oferta, tendinte, previziuni, date statistice, etc) si publicatii de specialitate (revista Valoarea publicata de ANEVAR, etc).

Informatiile cu caracter public, preluate din surse consacrate, au fost utilizate ca atare si nu li se acorda garantii pentru acuratete, evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi incorecte sau incomplete.

9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere obiectul si scopul evaluarii, precum si informatiile disponibile la data evaluarii, astfel incat valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii cladirii in conditiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu fi avut cunostinta si considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor disponibile la data evaluarii.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii spațiului. Daca nu se arata altfel in raport, se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentului sau solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
Evaluatorul nu are cunostinta si nici nu a efectuat vreo investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante care ar putea afecta valoarea cladirii evaluate. Evaluatorul nu a fost informat de catre Client privind existenta pe amplasament a vreunor contaminanti.

În consecință, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu exista pe sau in cadrul incintei, niciun fel de substante poluante, care ar putea contamina cladirea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Acest raport nu trebuie interpretat si nu a fost elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii cladirii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului.

Nu a fost facuta nicio analiza structurala a cladirii si nici nu au fost inspectate partile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica apreciata conform inspectiei neinvazive/vizuale efectuate. Nu putem exprima nicio opinie despre starea tehnica efectiva a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida

intregritatea structurii sau sistemului/instalatiilor cladirii. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla cladirea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte.

Se presupune ca activul - cladire in cauza se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele specifice si ca acestea vor putea fi reactualizate in viitor, daca va fi necesar. In cazul in care a fost identificata o non-conformitate, aceasta a fost descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind situatia juridica, acesta neavand calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal a actelor puse la dispozitie si nici a dreptului de proprietate asupra cladirii in cauza, considerat absolut si negrevat de sarcini in prezentul raport de evaluare.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitia sa de catre Client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare si drept urmare, evaluatorul nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul nu a facut niciun fel de investigatie suplimentara datorata lipsei eventualelor documente care nu au fost puse la dispozitia sa de catre Client. Nu s-au facut investigatii suplimentare de verificare a informatiilor primite si s-au folosit doar surse de informatii publice pentru informatii secundare sau tertiare, care sunt considerate de incredere, fara a se acorda garantii pentru acuratete. Intreaga evaluare se bazeaza pe informatiile furnizate de catre Client. Evaluatorul isi declina orice fel de raspundere fata de posibilele erori de evaluare datorate unor informatii gresit sau incomplet transmise. Evaluatorul nu a verificat corectitudinea datelor, considerandu-le corecte asa cum au fost puse la dispozitia sa de catre Client.
Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea activelor dupa data inspectiei sau data raportului. Orice entitate, fizica sau juridica, care face o judecata de valoare pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nicio responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari lamuritoare legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului. Angajamentul nostru este de asa natura intrucat nu avem nicio obligatie de a actualiza raportul de evaluare sau de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente/tranzactii ce pot aparea ulterior.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea se refera la cladirea evaluata, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren, in ipoteza speciala ca aceasta nu a suferit nicio modificare de la data inspectiei si pana la data evaluarii.
Evaluatorul nu a avut la dispozitie extras de carte funciară la zi, astfel incat identificarea si descrierea prezentata in cadrul raportului de evaluare se bazeaza doar pe informatiile furnizate de catre Client si pe informatiile culese de evaluator cu ocazia inspectiei in teren. Daca eventuale documente care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului vor fi in discrepanta cu descrierea efectuata in prezentul raport, opinia evaluatorului va trebui revizuita.

Pentru spațiul în cauză a fost pusa la dispozitie documentatie cadastrala, astfel incat prezenta evaluare va lua in considerare suprafata masurata indicata in releveul pus la dispozitie de catre Client.

Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispozitie. Daca eventuale lucrari topografice ulterioare cu referire la cladirea evaluata vor indica alte suprafete/limite ale cladirii, iar Clientul le va inregistra in mod corespunzator in patrimoniu - prezenta evaluare va trebui reconsiderata, la solicitarea Clientului.

Evaluatorul apreciaza ipotezele speciale ca fiind rezonabile si adecvate cu circumstamtele particulare ale prezentei evaluari si subliniaza ca valoarea de piata astfel estimata - in baza unor ipoteze speciale, ar putea sa nu fie realizabila la o data viitoare, cu exceptia cazului in care situatia de fapt de la aceea data viitoare este identica cu cea descrisa in ipotezele speciale.

10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul este confidential pentru Client si Utilizatorii desemnati si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport. Nu acceptam nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop, in nicio circumstanta.

Continutul raportului, atat in totalitate sau in parte, nu va fi difuzat prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.

Instrainarea raportului sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane, altele decat Clientul, Utilizatorii desemnati si alte persoane precizate explicit in raport, nu va atrage responsabilitatea evaluatorului, in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul raportului.

Distribuirea si/sau publicarea in spatiul public, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a raportului in integralitatea lui sau doar a unor parti din acesta, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului; orice reproducere sau publicare in afara acestor conditii este considerata nula.

Orice utilizare neautorizata a prezentului raport, va atrage raspunderea tertilor pentru incalcarea dreptului de proprietate intelectuala a autorului evaluarii, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Prestatia evaluatorului este limitata strict de clauzele contractului incheiat. Orice solicitari ulterioare ale Clientului, de a oferi consultanta suplimentara referitor la prezentul raport sau de a actualiza raportul de evaluare ori de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente sau informatii ce pot aparea ulterior datei evaluarii, vor putea fi efectuate numai în temeiul unui nou contract, distinct de cel prezent.

11. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE

Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in

concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2025 - care sunt in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), ediția 2025 si sunt adaptate specificului pietei din Romania si in conformitate cu legislatia specifica aferenta domeniului evaluarii.

S-au urmarit recomandarile urmatoarelor Standarde de Evaluare:

STANDARDE GENERALE	SEV 100 - Cadrul General SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii SEV 102 - Documentare si conformare SEV 103 - Raportare SEV 104 - Tipuri ale valorii SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
STANDARDE PENTRU ACTIVE	SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat si narativ, intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025 si prezinta o descriere a termenilor de referinta ai evaluarii, a scopului si utilizarii desemnate a acestuia, precum si analizele, calculele si rationamentele pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate.

PREZENTAREA DATELOR

1. PREZENTAREA ORAŞULUI BUFTEA

Buftea este un oraş în judeţul Ilfov, Muntenia, România, format din localitatea componentă Buftea (reşedinţa), şi din satul Buciumeni. Localitatea se află în vecinătatea nord-vestică a municipiului Bucureşti, fiind un oraş-satelit al Capitalei. Conform recensământului din anul 2011, Buftea are o populaţie de 22.178 de locuitori,[4] fiind al treilea centru urban al judeţului Ilfov din punct de vedere demografic, după Voluntari şi Pantelimon. Localitatea a primit statutul de oraş în anul 1968, fiind singurul oraş din fostul sector agricol Ilfov şi cel mai vechi oraş din actualul judeţ Ilfov.

Localitatea Buftea se află în câmpia Vlăsiei, în lunca râului Colentina, la 20 km nord de Bucureşti şi la 40 km sud de Ploieşti. Oraşul este străbătut de şoseaua naţională DN1A care leagă oraşul de Ploieşti şi de Bucureşti (cartierul Bucureştii Noi). La Buftea, din acest drum se ramifică spre sud-vest şoseaua judeţeană DJ602, care duce la Chitila (unde se intersectează cu DN7) şi mai departe la Săbăreni (judeţul Giurgiu) apoi înapoi în judeţul Ilfov la Ciorogârla, Domneşti şi Bucureşti (zona Prelungirea Ghencea); şi spre est şoseaua judeţeană DJ101, care duce spre Baloteşti (unde se intersectează cu DN1), Moara Vlăsiei, Grădiştea şi mai departe în judeţul Ialomiţa la Fierbinţi-Târg, Dridu şi Jilavele (unde se termină în DN1D.

Prin oraş trece calea ferată Bucureşti–Ploieşti, pe care este deservită de staţia Buftea.



PREZENTAREA SPAŢIILOR ŞI A CLĂDIRII

DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	**Clădire Centrul Medical Buftea**
Numar de inventar	-
Adresa	Oraş Buftea, Str. Studioului nr.13, Judet Ilfov
An PIF clădire	1957
Renovari/modernizari/extinderi An	Clădire renovată

CARACTERISTICI FIZICE SI TEHNICE CLĂDIRE Centrul Medical Buftea

Regim de înălţime	Sp+P+1E	
Infrastructura	Fundatii beton	
Suprastructura	Zidarie portanta din caramida	
Acoperis	Sarpanta lemn si invelitoare	
Finisaje exterioare	din tabla Tencuieli decorative	
Finisaje interioare	Pardoseli	gresie
	Pereti faianta	zugraveli lavabile si placaje
	Tavane	casetate
Tamplarii	Exterioare	PVC cu geam termopan
	Interioare	PVC
Instalatii	Electrice	da
	Sanitare	da
Alte informatii	Termice	da
Stare tehnica constatata	-	
	Foarte Bună - corespunzatoare vechimii	

CARACTERISTICI FIZICE Spaţiul cu NC 3410/3, C1-U31

Este situat la etajul 1
Are intrare proprie
Suprafaţă utilă - 28,81mp.
Spaţiul aferent cotei indivize din spaţiile comune – 13,63 mp.
Suprafaţa totală – 42,44 mp.

2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE. ISTORICUL CLADIRII

Cladirea în care sunt situate spațiile este identificată prin denumire si adresa postala. La data evaluarii, clădirea în care sunt situate spațiile era utilizata pentru functiunea de dispensar medical uman, dotare sociala specifica serviciilor de sanatate publica.

Se va supune evaluarii dreptul de proprietate considerat ca fiind absolut/deplin asupra spațiilor evaluate, in ipoteza ca acesta este valabil, liber transmisibil si nu este grevat de nicio sarcina.

3. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Datele despre aria de piata in cazul prezentei evaluari au fost colectate atat la **nivel de** oraș, respectiv: **orașul Buftea**. Aria de piata astfel delimitata, este apreciata de evaluator ca fiind relevanta si suficienta pentru spațiile subiect. Analiza acestor date a condus la urmatoarele informatii referitoare la:

Tendinte sociale –	zona in dezvoltare
zona Situatie	zona cu economie activa si somaj redus
economica	specifice zonei (conform PUG)
Reglementari si restrictii legale	nu au fost identificate
Conditii de mediu inconjurator care afecteaza valoarea	

Piața imobiliară din România traversează o perioadă plină de schimbări în 2026, marcată de factori care influențează atât cererea, cât și oferta de proprietăți. În pofida provocărilor economice globale, sectorul imobiliar românesc a demonstrat o reziliență remarcabilă, înregistrând creșteri constante ale prețurilor în ultimii ani.

****

Tendinţele pentru spaţiile comerciale şi industriale au cunoscut transformări semnificative, reflectând schimbările mai ample din economia şi societatea românească.

În segmentul office, oferta de noi proiecte este extrem de limitată, iar probabilitatea ca în acest an să nu se livreze nimic este foarte mare, mai ales după un an în care în Bucureşti au fost finalizaţi doar 16.000 mp de spaţii de birouri. Pe de altă parte, cererea pentru astfel de spaţii continuă să fie sub nivelurile pre-pandemice. Deşi este posibil ca aceasta să depăşească nivelul înregistrat în 2025, creşterea nu va fi spectaculoasă.

Factori precum tarifele impuse de administraţia Trump, rezultatele alegerilor prezidenţiale din România, dar şi rezultatele alegerilor europarlamentare pot influenţa evoluţia acestui segment. Totuşi, aceste aspecte trebuie analizate cu atenţie, fără a genera o perspectivă excesiv de pesimistă asupra pieţei.

4. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

INFORMATII DESPRE SPAŢII COMPARABILE

Evaluatorul nu a identificat spaţii comparabile concesionate in aria de piaţă anterior delimitată, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt in general disponibile, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri in parte, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia. Totuşi, am identificat 3 comparabile scoas la închiriere în zone appropriate.

In aceste conditii valoarea redeventei se determina/estimeaza conform metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, în baza metodologiei comparaţiilor de piaţă.

ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chiriasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

O piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata angajati in tranzactii imobiliare. Diferitele piete imobiliare sunt create de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor de pe piata, pe de o parte si de tipurile, amplasarea, designul si restrictiile urbanistice ale proprietatii, pe de alta parte.

In functie de acestea se pot identifica cinci tipuri de piete imobiliare, corespunzatoare celor cinci tipuri/categorii de proprietati imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole si speciale. Acestea se pot diviza la randul lor in piete mai mici, mai specializate, numite subpiete, printr-un proces de identificare si analiza numit segmentarea pietei.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor de proprietati imobiliare, care la randul lor sunt influentati de o serie de forte sociale, economice, de reglementare si de mediu si are caracteristici diferite de cele ale pietelor mai eficiente ale altor bunuri si servicii (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea

****

veniturilor, este influentata de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei etc).

In concluzie, piata imobiliara nu este eficienta si are un comportament dificil de previzionat, fiind importante motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piata, in masura in care ei raspund caracteristicilor particulare ale proprietatii imobiliare si influentelor externe ce afecteaza valoarea.

Piata imobiliara specifica in cazul de fata, tinand cont de informatiile disponibile la data evaluarii, se identifica astfel:

Segmentul de piață – piața clădirilor utilizate pentru furnizarea unor servicii publice
Aria de piață – piața clădirilor utilizate pentru furnizarea unor servicii publice
Clădiri – nu au fost identificate spații similar disponibile în aria de piață

ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai activului respectiv, adica: cumparatorii, chiriasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de activ, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.
Analiza cererii, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, investigheaza mai ales: populatia in aria pietei, rata de crestere sau descrestere in formarea locatarilor, compozitia si distributia pe varste, veniturile si salariile tipologia locurilor de munca si rata somajului, raportul intre spatii locuite de proprietari si chiriasi, consideratii financiare (nivelul economiilor, cerintele de creditare), modul de utilizare a terenurilor si directiile de dezvoltare urbanistica, factorii ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatatii adica geografia/geologia, structura taxelor locale si a administratiei, disponibilitatea facilitatilor de sprijin si serviciile comunale (institutii culturale, facilitati de educatie si calitatea scolilor, facilitati sanitare si medicale, servicii de pompieri si politie).

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea de dispensar uman, **cererea este medie**, dar totusi limitata de oferta de servicii medicale existenta in imediata vecinatate, la nivelul municipiului Bucuresti si ar putea veni din partea medicilor de familie si/sau medicilor specialisti, in scopul desfasurarii de activitati medicale, conform prevederilor legale.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta se refera la productia si disponibilitatea unui activ. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcatuiasca un inventar al activelor care intra in competitie cu activul evaluat. Activele competitive cuprind unitatile cele deja existente, unitatile aflate in constructie care vor intra pe piata, precum si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie - de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, considera urmatorii factori cheie: cantitatea si calitatea

concurentei disponibile, volumul constructiilor noi, activele oferite curent (vechi si noi), gradul de ocupare de catre proprietari si chiriasi, cauzele si numarul de activele vacante, disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii, impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari.

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea de dispensar uman, **oferta este limitata**, intrucat astfel de cladiri trebuie amenajate, dotate si avizate caracterisitic, pentru a putea fi valorificate prin concesiune, pe de o parte, iar pe de alta parte, astfel de cladiri se gasesc in numar limitat in patrimoniul administratiilor publice locale.

Astfel cum a fost mentionat in capitolul anterior, evaluatorul nu a identificat cladiri comparabile concesionate in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt disponibile in mod transparent si public, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

ECHILIBRUL PIETEI

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca. Avand in vedere analizele prezentate anterior, privind cererea solvabila si oferta competitiva, se poate considera ca in prezent piata imobiliara se afla **intr-un dezechilibru in favoarea cererii**.

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare (CMBU) este: "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

Conform SEV 104 | Tipuri ale valorii: "Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere". Cea mai buna utilizare a unui activ trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte, ea trebuind sa fie:

Permisa legal: utilizarile care sunt permisibile de legislatia existenta, in conformitate cu reglementarile privind urbanismul, restrictiile de construire, normativele din domeniul constructiilor, restrictiile privind constructiile de patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului

Posibila fizic: utilizarile unui anumit activ sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren, precum si de riscul unor dezastre naturale. Se vor considera disponibilitatea si capacitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc)

Fezabila financiar: utilizarile care au indeplinit criteriile de permisa legal si posibila fizic sunt analizate in continuare pentru a determina daca acestea ar genera un venit care sa acopere toate

costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovarii/modificarii (proprietate construita)

Maxim productiva: dintre utilizarile considerate si demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru acea utilizare

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER SAU CONSIDERAT A FI LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face cand ea nu mai adauga valoare terenului.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII CA FIIND CONSTRUITA

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU in acest caz are ca obiective identificarea acelei utilizari a proprietatii imobiliare care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit si identificarea proprietatilor imobiliare comparabile.

CONCLUZII CMBU

In conditiile date, avand in vedere scopul evaluarii si tinand cont de tipul spațiilor evaluate si de probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei acesteia, se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a** spațiului **evaluat este cea actuală** – cabinet **medicale.**

2. EVALUAREA SPAȚIULUI

Pentru estimarea valorii unor active de natura SPAȚIULUI, pot fi utilizate una sau mai multe abordari specifice de evaluare, prezentate principial mai jos:

Abordarea prin piata - cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa, ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin compararea acestuia cu active similare identificate pe piata in urma analizei pietei.

Aceasta este aplicabila tuturor tipurilor de active, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile (informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau ofertare care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice). Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin utilizarea de metode, tehnici si proceduri matematice cu scopul de a analiza capacitatea activului de a genera beneficii si de a transforma aceste beneficii intr-o indicatie asupra valorii actualizare a acestora.

Aceasta este aplicabila oricarui activ care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential

in contextul pietei (active vacante sau ocupate de proprietar). Abordarea prin venit include doua metode de baza: capitalizarea venitului si fluxul de numerar actualizat (metoda DCF), iar prin luarea in considerare a unor informatii adecvate si printr-o aplicare corecta, aceste doua metode trebuie sa conduca la indicatii similare asupra valorii.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin insumarea valorii terenului cu cea a constructiilor, luand in considerare si profitul dezvoltatorului imobiliar si tinand cont de principiul substitutiei care sta la baza acestei aplicari, potrivit caruia niciun cumparator prudent nu va plati mai mult pentru un activ decat costul de a obtine imediat un amplasament si o constructie similare, cu atractivitate si utilitate echivalente.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand activul evaluat include: cladiri noi sau cladiri relativ nou construite, cladiri mai vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierii acestora, cladiri aflate in faza de proiect, constructii specializate.

Oportunitatea utilizarii uneia dintre abordari sau a tuturor si relevanta rezultatelor obtinute depind de tipul activului evaluat, de calitatea informatiilor disponibile si nu in ultimul rand de scopul evaluarii. Aplicarea acestora permite evaluatorului sa determine valoarea de piata sau un alt tip de valoare diferit de valoarea de piata.

In cazul prezentei evaluari, avand in vedere tipul activului evaluat - cladire, termenii de referinta ai evaluarii, precum si calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii, evaluatorul a selectat dintre abordarile aratate si a considerat ca fiind adecvata indeplinii misiunii sale de evaluare: **abordarea prin piață** - in scopul aplicarii metodologiei specifice, consacrate si legale de calcul pentru estimarea valorii redeventei.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Estimarea valorii CHIRIEI prin aceasta abordare

Suficienta informatiilor | Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. In cazul de fata s-au utilizat informatii credibile, pe care le consideram relevante si suficiente.

Analizand criteriile prezentate mai sus, evaluatorul opineaza ca atat din punct de vedere al adecvarii cat si din punct de vedere al preciziei, studiate in raport cu suficienta informatiilor, **abordarea prin piață** este adecvata pentru estimarea valorii de piata a spațiului, ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesionarii.

****

Grila de calcul

				Anexa nr.1
ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA				
		curs la data evaluarii	5.0920	LEI/EURO
Elemente de comparaţie	**Proprietatea**			
	De evaluat	A	B	C
Preţ de închiriere (EURO/mp)		**13,41**	**5,51**	**6,00**
Tipul tranzacţiei	închirier e	închiriere	închirie re	închirie re
Ajustare (% +/-)		-5,00	-5,00	-5,00
Ajustare (euro)		-0,67	-0,28	-0,30
Preţ corectat (1)		**12,74**	**5,23**	**5,70**
Conditii de finantare	plata integrala	similare	similar e	similar e
Corecţii pentru drepturi de proprietate (% +/-)		0,00	0,00	0,00
Corecţii pentru drepturi de proprietate (efectiv)		0,00	0,00	0,00
Preţ corectat (2)		**12,74**	**5,23**	**5,70**
Conditii de vanzare (motivaţia părţilor)	piata libera	similare	similar e	similar e
Corecţii pentru drepturi de proprietate (% +/-)		0,00	0,00	0,00
Corecţii pentru drepturi de proprietate (efectiv)		0,00	0,00	0,00
Preţ corectat (3)		**12,74**	**5,23**	**5,70**
Condiţii de piaţă (data tranzacţionării)	la data evaluarii	la data evaluării	la data evaluăr ii	la data evaluăr ii
Corecţii pentru condiţii de piaţă (% +/-)		0,00	0,00	0,00
Corecţii pentru condiţii de piaţă (efectiv)		0,00	0,00	0,00
Preţ corectat (4)		**12,74**	**5,23**	**5,70**

****

****

Localizare	str. Studioului	str. Oltului	centrul oraşului i Buftea	Crevedia
Corecţie pentru localizare (% +/-)		10,00	10,00	-10,00
Corecţie pentru localizare (efectiv)		1,27	0,52	-0,57
Caracteristici fizice (suprafata - mp)	42,44	410,00	81,60	207,00
Corecţii pentru caracteristici fizice (% +/-)		15,00	5,00	10,00
Corecţii pentru caracteristici fizice (efectiv)		1,91	0,26	0,57
Finisaje	normale	superioare	superioare	superioare
Corecţii pentrufinisaje (% +/-)		-10,00	-10,00	-10,00
Corecţii pentru finisaje (efectiv)		-1,27	-0,52	-0,57
Caracteristici fizice (utilitati disponibile)	toate	toate	toate	toate
Corecţii pentru caracteristici fizice (% +/-)		0,00	0,00	0,00
Corecţii pentru caracteristici fizice (efectiv)		0,00	0,00	0,00
Cea mai buna utilizare (CMBU)	cabinet medical	multiplu	multiplu	multiplu
Corecţii pentru utilizare (% +/-)		-10,00	-10,00	-10,00
Corecţii pentru utilizare (efectiv)		-1,27	-0,52	-0,57
Componente non-imobiliare (elem. de personalitate)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corecţii pentru utilizare (% +/-)		0,00	0,00	0,00
Corecţii pentru utilizare (efectiv)		0,00	0,00	0,00
Preţ corectat (5)		**13,38**	**4,97**	**4,56**
Corecţie totală netă		-0,03	-0,54	-1,44

****

****

Corecţie totală netă (%)		-0,25	-9,75	-24,00
Corecţie totală brută		6,40	2,11	2,58
Corecţie totală brută (%)		47,75	38,25	43,00
Metoda comparaţiilor de piaţă (denumită şi metoda comparaţiei vânzărilor) poate fi definită ca o procedură care utilizează preţurile de tranzacţionare (sau chiriile) proprietăţilor imobiliare similare cu cea supusă evaluării, ca bază pentru estimarea valorii de piaţă a acesteia (se presupune că un investitor nu va plăti mai mult pentru achiziţionarea unei proprietăţi, decât ar fi dispus să plătească pentru o proprietate comparabilă cu o utilitate similară). Metoda comparaţiilor de piaţă se bazează pe analiza pieţei imobiliare specifice şi utilizează procedee de analiză comparativă, estimarea valorii proprietăţii imobiliare în speţă făcându-se prin compararea atributelor proprii cu cele ale proprietăţilor imobiliare similare identificate (preţul de tranzacţionare este în corelaţie directă cu atributele proprietăţii imobiliare). Metoda este una globală şi este puternic influenţată de credibilitatea (exactitatea) surselor de informare.				
Valoare chirie proprietate imobiliara (EURO)			*4,97*	
Valoare chirie proprietate imobiliara (LEI)			*25,31*	

Concluzia asupra valorii

În urma aplicarii procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizand critic adecvarea, precizia, cantitatea si suficienta informatiilor utilizate (disponibile la data evaluarii). În urma acestui ultim proces de analiza, evaluatorul opteaza si recomanda pentru urmatoarea valoare **a redeventei lunare potential obtenabile** pentru spaţiile ce fac obiectul evaluarii:

4,97 euro/mp (25,31 RON) – C1-U31

STRATU DANA IULIANA
Evaluator Autorizat ANEVAR
Specializarea EPI

****

****

PREZENTAREA EVALUATORULUI

SC DANOVCAD SRL ofera servicii de inalta calitate in domeniul evaluarilor, cu o experienta de peste 11 ani, avand calitatea de membru corporativ ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
Suntem convinsi ca putem prospera doar prin indeplinirea dorintelor clientilor nostri. Tocmai de aceea utilizam toate resursele de care dispunem pentru ca, la final, sa prezentam un serviciu de cea mai buna calitate.

STRATU DANA IULIANA

Evaluator Autorizat ANEVAR
Specializarea EPI

Activitate
Incepand cu anul 2014, activitatea firmei este orientata spre furnizarea serviciilor de evaluare pentru toate clasificarile de active corporale si necorporale si serviciilor conexe evaluarii.

Servicii
Realizam rapoarte de evaluare pentru: vanzare/achizitie, garantarea imprumuturilor bancare, asigurari, raportari financiare, lichidari, fuziune/diviziune, investitii, despagubiri, precum si pentru alte scopuri conforme cu Standardele de Evaluare.

Certificari
Societatea noastra este Membru Corporativ ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) conform certificatului nr. 0609 - valabil 2026.

SC DANOVCAD SRL detine o polita de asigurare de raspundere civila profesionala.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnata, prin prezenta atest faptul ca am respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, aferente indeplinirii misiunii de evaluare.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Declar ca nu am nicio relatie particulara cu Clientul si niciun interes actual sau viitor fata de cladirea evaluata.

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

****

****

De asemenea, certific ca:

Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale si ipotezele speciale semnificative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

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

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

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

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

Verificarea raportului de evaluare poate fi realizata de catre un evaluator autorizat ANEVAR care detine specializarea VE (Verificarea Evaluarii), conform SEV 400 - Verificarea Evaluarii.

STRATU DANA IULIANA
Evaluator Autorizat ANEVAR
Specializarea EPI

storia

TOP ESTATE TEAM S.R.L.

Înapoi



Toate imaginile (13)

Ideal ativitate birouap 3 camere Buftea Imobil Nou

450 € /lună

Intrarea Bucuresti-Targoviste, Buciumeni, Buftea, Ilfov

Spaţiu comercial de închiriat

Suprafaţă utilă:	81.6 m²
Etaj:	2
Destinatia proprietatii:	birouri

Mesaj

Sună

storia

TOP ESTATE TEAM S.R.L.

Înapoi



Toate imaginile (18) Releveu

Spatii birou de inchiriat clinica activitati educationale

1242 € /lună

Crevedia, Dambovita

Spaţiu comercial de închiriat

Suprafaţă utilă:	207 m²
Etaj:	1
Destinatia proprietatii:	birouri

Mesaj Sună

Tip vânzător:	agenţie
Stare:	fără informaţii
Informaţii suplimentare:	✓ lift ✓ parcare

Caracteristici

Publicitate ⓘ

Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Excelenta prin experienta!
Disponibila pentru inchiriere – rezidenta sau activitati profesionale educationale
Situata in cadrul complexului privat Austrian Village din Crevedia, langa lac si intr-un cadru natural linistit, aceasta proprietate cu regim P+E+M, avand 207 mp utili si 352 mp construiti, este disponibila pentru inchiriere atat ca resedinta, cat si pentru activitati office, clinica, centru educational, gradinita, after school sau alte activitati conexe.
Pozitionarea ofera acces facil catre Buftea, DN1A si zona de nord a Bucurestiului, intr-un mediu aerisit, potrivit pentru activitati care necesita liniste, spatiu si intimitate.
Caracteristici principale
Constructie solida pe structura din beton armat si caramida portanta, compartimentare eficienta pe trei niveluri, curte proprie si terasa.
Suprafata generoasa permite organizarea flexibila a spatiilor in functie de destinatie.
Compartimentare
Parterul include un living spatios ce poate fi utilizat ca zona de receptie sau open space, bucatarie inchisa (ce poate fi transformata in zona administrativa), doua camere suplimentare, baie si spatii de depozitare, cu acces direct catre terasa si curte.
Etajul dispune de trei camere spatioase, baie cu acces din hol si un dormitor matrimonial cu baie proprie si dressing, spatii ce pot fi adaptate ca birouri individuale, cabinete sau sali de curs.

Sună

Proprietatea este racordata la toate utilitatile: energie electrica, apa curenta, canalizare, gaz, internet. Complexul beneficiaza de strazi private asfaltate, iluminat public si acces securizat.
Destinatii potrivite
- resedinta pentru familie
- sediu firma activitati office
- clinica cabinete individuale
- centru educational
- gradinita after school
- activitati extrascolare
- centru de consiliere sau training

Proprietatea ofera spatiu generos, compartimentare functionala si un cadru potrivit pentru activitati care necesita confort, accesibilitate si un mediu linistit.

Mai puțin ^

ID: 10125689

ID intern: 22431-1

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 3.04.2026

Dată	Modificare	Preț
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible] vizualizări

[illegible] salvări

[illegible]

Sună

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție

TOP ESTATE TEAM S.R.L.
Agenție imobiliară

Afișează numărul

Carpatilor 3A, 075100, Otopeni, Ilfov

Sună

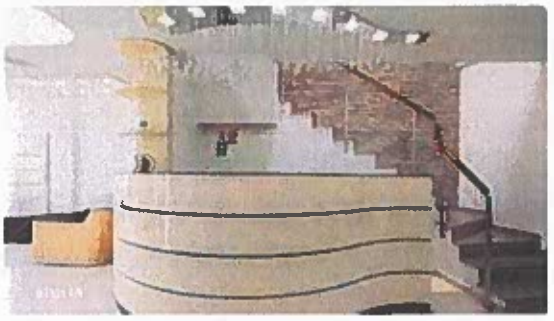
Anunțuri similare



30.000 EUR

Strada Independentei, Crevedia,...

389 m² 77 €/m²



3.000 EUR /lună

Tei, Sectorul 2, Bucuresti

120 m² 25 €/m²



2.990 EUR

Tei, Sectorul 2,

120 m² 25 €/m

Mai multe anunțuri de la TOP ESTATE TEAM S.R.L.



88.100 EUR

Joita, Giurgiu

4 camere 160 m² 551 €/m²



135.000 EUR

Strada D5, Navodari, Constanta

1 cameră 37 m² 3 649 €/m²



18.700 EUI

Joita, Joita, Giu

420 m² 45 €/m

Spații comerciale de închiriat › Birouri de închiriat › Dambovita › Crevedia ›

Spatii birou de inchiriat clinica activitati educationale

Sună

storia

DESPRE STORIA

Pentru experţii în imobiliare

Instrumente utile

PLATFORME

Hartă site

Contact

Sună

URMĂREȘTE-NE PE:

APLICAȚII MOBILE:

© 2026 Storia, Grupul OLX

CONDIȚII DE UTILIZARE
POLITICA DE CONFIDENȚIALITATE
SETĂRI COOKIES

Sună

Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	lift

Caracteristici

Publicitate ⓘ

Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Excelenta prin experienta!
Apartament spatios 3 camere in centrul orasului Buftea – ideal locuinta sau activitate de birou
Top Estate Team va propune spre inchiriere un apartament generos, compus din 3 camere si 2 bai (una dintre ele aflata in dormitorul matrimonial), situat in centrul orasului Buftea, intr-o zona accesibila si bine conectata la toate facilitatile urbane.
Apartamentul se afla la etajul 2 intr-un bloc modern cu lift, are o suprafata utila de 81.6 mp si un

Mai mult

ID: 9941442

Raportează

ID intern: 21821-1

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Vreau notificări despre anunțuri similare

Sună

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 3.04.2026

Dată	Modificare	Preț
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible] vizualizări

[illegible] salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Intrarea Bucuresti-Targoviste, Buciumeni, Buftea, Ilfov

Sună

Despre agenție

TOP ESTATE TEAM S.R.L.
Agenție imobiliară

Afișează numărul

Carpatilor 3A, 075100, Otopeni, Ilfov

Verifică portofoliul

Anunțuri similare

Sună



1 EUR /lună

Corbeanca, Ilfov

1 m² 1 €/m²



2.000 EUR /lună

Domnesti, Domnesti, Ilfov

86 m² 23 €/m²



650 EUR /lu

Voluntari, Ilfov

2 camere 56 m

Mai multe anunţuri de la TOP ESTATE TEAM S.R.L.



88.100 EUR

Joita, Giurgiu

4 camere 160 m² 551 €/m²



135.000 EUR

Strada D5, Navodari, Constanta

1 cameră 37 m² 3 649 €/m²



18.700 EUI

Joita, Joita, Giu

420 m² 45 €/m

Ideal ativitate birouap 3 camere Buftea Imobil Nou

storia

DESPRE STORIA

Sună

Pentru experţii în imobiliare

Instrumente utile

PLATFORME

Hartă site

Contact

URMĂREŞTE-NE PE:

APLICAŢII MOBILE:

Sună

© 2026 Storia, Grupul OLX

CONDIȚII DE UTILIZARE
POLITICA DE CONFIDENȚIALITATE
SETĂRI COOKIES

Sună

storia

RE/MAX Top Advisors RE/MAX Top Advisors >

< Înapoi



Toate imaginile (20)

DE INCHIRIAT Spaţiu comercial Clinici Medicale de 480mp Central BUFTEA

5500 € /lună

Strada Oltului, Buciumeni, Buftea, Ilfov

Spaţiu comercial de închiriat

Suprafaţă utilă:	410 m²
Etaj:	fără informaţii
Destinatia proprietatii:	fără informaţii

Mesaj Sună

Tip vânzător:	agenţie
Stare:	fără informaţii
Informaţii suplimentare:	fără informaţii

Caracteristici

Publicitate ⓘ

Allianz Ţiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Va prezentam, Spaţiu comercial generos, ideal pentru unităţi medicale sau educaţionale – 480 mp în inima oraşului Buftea

Într-o zonă cu adevărat strategică, în centrul oraşului Buftea, vă propunem spre închiriere un spaţiu comercial amplu, cu o suprafaţă utila de 410 mp si 480mp construita (include terasele 70 mp), perfect pentru funcţiuni de interes public – de la spital privat, clinică medicală sau centru de recuperare, până la grădiniţă, şcoală privată sau instituţie educaţională modernă. In acesata suprafta, includem terasa dein spate, care este prevazuta cu doua iesiri laterale si careia i se poate da spatiu util.
Amplasat în imediata vecinătate a Liceului Tehnologic Dumitru Dumitrescu şi a Şcolii Gimnaziale Nr. 1 Buftea, spaţiul beneficiază de un vad excelent, într-un areal deja consacrat pentru activităţi educaţionale şi sociale. La doar câţiva paşi se află Primăria Buftea, Domeniul Ştirbei, Stadionul Orăşenesc, restaurante populare precum Taverna Stadionului, dar şi zone comerciale importante: Kaufland, ANGS, Mozaik Arhitectură – elemente ce contribuie la o conectivitate urbană completă şi la un flux constant de persoane.
Accesibil atât pietonal, cât şi auto, cu 25-30 locuri de parcare, spaţiul se află într-o zonă bine conectată la arterele principale ale oraşului, inclusiv drumul de legătură către Târgovişte şi alte direcţii strategice din ţară.
Caracteristici constructie:
- Inaltimea camerelor este de aprox. 3 m,
- fiecare etaj are centrala proprie si panou propriu de electricitate
- climatizarea poate fi generala, sau pe etaj

Sună

Construcția se pretează perfect pentru:
- unități medicale (spital privat, clinică multidisciplinară, centru de diagnostic)
- instituții educaționale (grădiniță, after-school, școală privată)
- centre de terapii sau activități complementare cu caracter public

in toata analiza pe care o prezentam avem cateva argumente cheie, care pot justifica prezentarea nostra completa pe piata si anume:
- Suprafață totală: 480 mp
- Poziție centrală, în proximitatea celor mai importante instituții și puncte de interes din Buftea
- Vad intens pietonal și auto
- Potențial ridicat de adaptare pentru multiple destinații
- Zonă în plină dezvoltare, cu accent pe servicii premium și infrastructură socială

O oportunitate rară de a implementa un proiect valoros într-un spațiu care are potențial și conectivitate.
Ideal pentru orice entitate care urmărește impact, vizibilitate și accesibilitate într-o comunitate în continuă creștere.

Va invitam la colaborare si asteptam satisfactia momuntului semnarii unui contract pentru inchiriere, cu avantajul ambelor parti (proprietar si chirias)

Mai puțin ^

ID: 9858515

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 15.04.2026

Dată	Modificare	Preț
[illegible]	[illegible]	[illegible]

RE/MAX Top Advisors
Agenție imobiliară

Afișează numărul

Soseaua Bucuresti-Ploiesti 30-34, 013695, Bucuresti

Verifică portofoliul

Anunțuri similare



2.500 EUR /lună

Soseaua Stefanesti, Stefanestii De Jos...

182 m² 14 €/m²



5.000 EUR /lună

Strada Erou Nicolae Iancu, Voluntari,...

400 m² 13 €/m²



4.500 EUR

Strada Ciresulu

563 m² 8 €/m²

Mai multe anunțuri de la RE/MAX Top Advisors



1.000.000 EUR



120.000 EUR



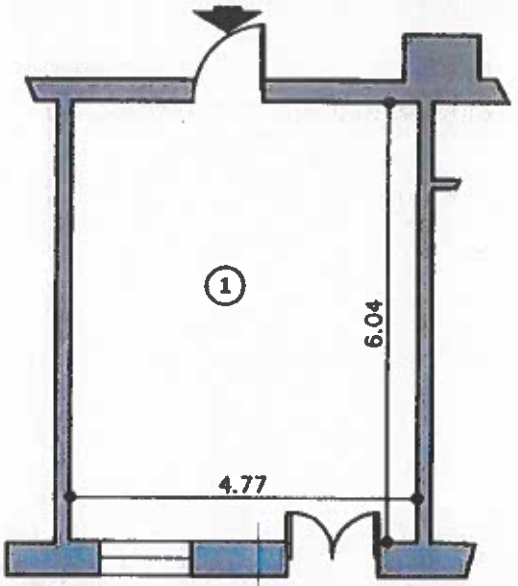
150.000 E

Sună

RELEVEU LOT 4/31 (etaj 1)

scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
3410/3	42.44mp.	Str. Studioului, Nr.13. - oras Buftea	
Cartea Funciară colectivă nr.	3699	UAT	Buftea - Jud. Ilfov.
Cod unitate individuală (U): C1U31	31	C.F. individuală:	



MENTIUNI: SUPRAFATA CONSTRUITA LOT 4/31=31.58mp.
COTA INDIVIZA TEREN-AFERENTA LOT 4/31=28.05.mp.

Nr. încăpere (parcelă)	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Cabinet Chirurgie O.R.L.	28.81
Suprafata utila = 28,81mp.		
Spatiul aferent cotei indivize din spatiile comune [28.81/(1191.84-382.79)] x 382.79 = 13.63 mp		
SUPRAFATA TOTALA LOT 4/31 = 42.44 mp.		
Executant,		Data:
ing. Rădulescu Gheorghe		09.2008
Receptionat,		Data:

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria MB Nr. 0560
Categoria B.C
RADULESCU GHEORGHE
ONCGC

Ministerul Administrației Publice
Certificat de autorizare
seria B Nr. 168
clasa I
S.C. Metroul S.A.
C.N.C.G.C.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
GRĂSUNE IULIAN GABRI
Inspector de cadastru

Aprobat

Primar Orasul Buftea
Rovinaru Nicolae

Nr. de inregistrare
9336 / 14.07.2003

Presedintele Consiliului Judetean
Constantin Ivanovici

Nr. de inregistrare
17982 / 14.07.2003

PROTOCOL

Incheiat intre
PRIMARIA ORASULUI BUFTEA
SI CONSILIUL JUDETEAN ILFOV

Comisia numita de Primaria Orasului Buftea cu sediul in Buftea , str. Mihai Eminescu ,nr. 32 , reprezentata de Domnul Primar Rovinaru Nicolae

Si

Comisia numita de Presedintele Consiliului Judetean Ilfov , cu sediul in Bucuresti , str. Gheorghe Manu, nr. 18, sector 1 , reprezentata de Domnul Constantin Ivanovici .

In baza prevederilor H.g. Nr .867/2002, comisiile au efectuat predarea-primirea imobilului din folosinta Centrului Medical Buftea pentru trecerea acestuia din domeniul privat al statului si din administrarea Ministerului Sanatatii si Familiei in domeniul public al statului si in administrarea Consiliului Judetean Ilfov .

Predarea , respectiv primirea constructiei si terenului s-a facut prin inventarierea in conditiile legii, care face parte componenta di prezentul protocol

Situatia privind datele de identificare a imobilului predat este prevazuta in anexa care face parte integranta din prezentul protocol

Protocolul s-a incheiat in 3 exemplare , astazi 14.07.2003.

Comisii

Predator,
Gheorghiu Ioana Gabriela – viceprimar
Anghelov Valentina - contabil sef
Stoica Marin - inspector

Primitor,
Constantin Elvira - inginer
Radu Marinica – inginer
Radu Mihail

Si din partea Centrului Medical Buftea – Director Medic Specialist
Dr. Elena Marinescu –

Am primit un exemplar original
11.09.'03

30

CENTRUL MEDICAL BUFTEA
ORAS BUFTEA JUDET ILFOV

S I T U A T I A

Privind datele de identificare a imobilelor (constructii si terenuri)

Nr. crt	Denumirea imobilelor(constructii si terenuri)	Descrierea activitatilor din imobile **CENTRUL MEDICAL BUFTEA -diagnosticare**	Valoarea de inventar -mii lei-	Consolidare/ extindere/ modernizare/investitii/RK. necesare constructiei	Realizarea stadiului fizic la data predarii fata de totalul lucrarilor necesare - % -	Obser vatii
0	1	2	3	4	5	6
1	**CLADIRE CENTRUL MEDICAL BUFTEA**	Regim de inaltime : S+ P +1 Suprafata constr. sol = 918 mp. Suprafata constr. desfasurata : - subsol =32 mp. - parter = 918 mp - etaj = 850 mp **TOTAL = 1.800 mp** **<u>Suprafata utila subsol</u>** - 2 incaperi = 32 mp - administrativ **TOTAL = 32 mp** **<u>Suprafata utila parter</u>** - 17 incaperi = 918 mp din care : 6 incaperi –Centrul Medical Buftea = 94.06 mp din care - 4 incaperi cab. Medical - 2 incaperi –administrativ 4 incaperi – Spital OG. Dr. Maria		Este necesar reabilitarea tamplariei exterioare existente (inlocuire) la toate ferestrele si usile; Constructia are acoperis tip terasa cu hidroizolatia deteriorata ceea ce duce la scurgeri de apa in cabinete si necesita refacerea sau construirea unei sarpante : - se impun reparatii exterioare la cladiri ; Instalatia electrica interioara si exterioara se gaseste intr-o stare avansata de uzura fizica Reteaua de alimentare cu energie termica trebuie revizuita (tevi uzate , sistem de aerisire al instalatiei defectuos); Instalatia tehnico – sanitara trebuie revizuita; Mobilierul din holurile de asteptare si din cabinete sunt foarte vechi si intr-o stare de degradare avnsata; Interioarele trebuiesc igienizate ; Holurile , cabinetele si grupurile sanitare necesita reparatii la suprafetele de faianta si gresie ;		

		Burghele Buftea = 97.48 mp 5 incaperi – Cabinete Medicale Individuale – 234 mp		Spatiul destinat Fisierului necesita modernizari (mobila in stare de uzura avansata . vechime de aproximativ 30 de ani		
		-2 incaperi –S.C FARMACIA GENA S.R.L = 69.9 mp (contract vanzare – cumparare nr. 289 /04.08.1999 - Holuri = 197 ,56 mp - Grup sanitar (2) = 23 mp **TOTAL = 716 mp**				
		Suprafata utila etaj - 19 incaperi din care : - 18 incaperi Centrul Medical Buftea = 389 mp - 1 incapere – Cabinet Medical Individual = 25 mp - Holuri = 111 mp - Grup sanitar (2) = 24 mp - **TOTAL = 549 mp**				
		TOTAL suprafata utila = 1.297 mp				

Nota: Suprafata totala a terenului existent in incinta Centrului Medical Buftea este de 4.717 mp conform adresei transmisa de Oficiul de Cadastru Agricol si Organizarea Teritorului Agricol a Judetului Ilfov nr. 2.480 din 01.09.1999.
Mentionam ca in curtea Centrului Medical isi desfasoara activitatea urmatoarele firme:
- S.C. GENA PLUS S.R.L – suprafata inchiriata 56 mp (contract nr. 34 din 14.01.2002)
- S.C. COL – MARKET S R L – suprafata inchiriata 25 mp (contract nr. 6 din 15.01.2003)

DIRECTOR GENERAL,
MEDIC SPECIALIST
Dr.Elena Marinescu

CONTABIL SEF,
Gheordun Simona

Stratu Dana Iuliana
SC DANOVCAD SRL
20/04/2026 14:01:09 UTC+02
Locatie: membru titular ANEVAR

România

Județul Ilfov

Consiliul Județean

Anexa nr. 4 la HCJI nr. 66 /28.05.2026

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de cabinet medical/activități conexe actului medical aflat în domeniul privat al Județului Ilfov și administrarea Consiliului Județean, situat în orașul Buftea, str. Studioului, nr. 13, Județ Ilfov

Modalitatea de atribuire: licitație publică

-Informații generale privind organizatorul;

-Caiet de sarcini – privind concesionarea unui spațiu –lot 4/31 în suprafață totală de 42,44 mp, aflat în imobilul „Centrul Medical Buftea", situat în județul Ilfov, oraș Buftea, str.Studioului, nr.13;

-Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concensionare;

-Contractul –cadru de concesiune însoțit de Procesul verbal de predare-primire.

3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

+40 21 212 56 93
+4074CJI ILFOV
+40 21 212 56 99

http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

- **Autoritate contractantă**: JUDEȚUL ILFOV-CONSILIUL JUDEȚEAN
- **Cod de identificare fiscală**: 4192545
- **Adresa**: STR. ERNEST JUVARA NR. 3-5, SECTOR 6, BUCUREȘTI
- **Telefon**: +40 (0) 21 212 56 93, int. 312
- **Fax**: +40 (0) 21 212 56 99
- **Adresa/ele de internet**: **www.cjilfov.ro**

Procurarea documentației de atribuire se poate procura de la Serviciul Patrimoniu.

- **Mijloace de comunicare:**

Adresa oficială de e-mail: **cjilfov@cjilfov.ro** și în C.C. "carbon copy" (copie de informare) la adresa de e-mail: **patrimoniu@cjilfov.ro**

Orice clarificare solicitată de către persoanele fizice/juridice se poate solicita numai în scris la adresa de e-mail **patrimoniu@cjilfov.ro**, iar răspunsurile autorității contractante vor fi transmise deasemenea prin e-mail la adresa indicată în solicitarea respectivă.

Persoană de contact: Laurențiu Gabriel Galeș – șef serviciul Patrimoniu

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică unui spațiu cu destinația de cabinet medical/activități conexe actului medical, în suprafață totală de 42,44 mp, aflat în imobilul „Centrul Medical Buftea", situat în județul Ilfov, oraș Buftea, str. Studioului, nr. 13

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

CUPRINS

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

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat

Spațiul (lotul 4/31) care face obiectul concesiunii este situat în imobilul „Centrul Medical Buftea", str. Studioului, nr.13, oraș Buftea, județul Ilfov, aflat în domeniul privat al județului Ilfov, cu o suprafață totală de =42,44 mp după cum urmează:

-suprafața utilă = 28.81 mp

-suprafața aferentă cotei indivize din spațiile comune = 13.63 mp (cota indiviză din spațiile comune - hol, casa scării, toalete)

1.2. Bunul imobil prevăzut la punctul 1.1. ce face obiectul prezentei licitații, va fi concesionat către persoană fizică și/sau juridică, în vederea desfășurării de activități medicale și conexe actului medical.

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 imobilului concesionat.

2.Condiții generale ale concesiunii

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

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

a) bunul, constând în spațiul concesionat, revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini, concedentului la încetarea contractului de concesiune;

b) bunurile proprii (bunurile/dotările care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii) pot reveni concedentului, cu acordul concesionarului la predarea spațiului pe bază de proces verbal.

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

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

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

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 imobilului concesionat, pe o durată de minim 25 ani.

2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz.

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona/închiria imobilul.

2.5. Durata concensionării este de 25 ani și poate fi prelungită prin acordul 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 4.97 eur/mp/lună, și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de SC DANOVCAD SRL în Raportul de evaluare nr. 66/14.04.2026, predat prin Procesul verbal nr. 18/21.04.2026, înregistrat la Județul Ilfov-Consiliul Județean cu nr. 11177/21.04.2026.

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 este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 50% din valoarea redevenței pe un an.

Dacă din vina sa este distrus total/parțial bunul 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 bunul 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 spațiul concesionat.

3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

3.1. Ofertele se redactează în limba română.

3.2. Ofertanții transmit ofertele lor până la data de _____, ora 11, în două plicuri sigilate conform documentației de atribuire.

3.3. Criteriile de atribuire sunt: cel mai mare nivel al redevenței, capacitatea economico-financiară a ofertanților, protecția mediului înconjurător.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

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

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, 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 privată, 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 spațiilor 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;
i) nerespectarea obligației de 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, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

4.2 În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, 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 privată 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 privată 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-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, 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. În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să plătească:
-taxa de participare la licitație în valoare de 150 lei;
-garanția de participare la licitație, în valoare de 500 lei;
-caietul de sarcini în valoare de 100 lei.

Taxa de participare la licitație, garanția de participare și caietul de sarcini 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.

5.2. Ofertele se depun în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, la registratura Județul Ilfov-Consiliul Județean până la data de _____, orele 11 și/sau

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

A. Pentru persoanele juridice:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (cerere tip), semnată de acesta;

b) o declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări (cerere tip);

c) 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;

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

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

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

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

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

B. Pentru persoane fizice:

a) copie după actul de identitate;

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

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

d) copie dupa dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanța/filă CEC, Ordin plată);

e) dovada privind achitarea tururor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent.

5.3. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și bunul pentru care licitează, inclusiv cuantumul redevenței.

PREȘEDINTE
Hubert Petru Ștefan THUMA

ROMÂNIA Consiliul Județean Ilfov PREȘEDINTE

Arhitect Șef al Județului,
Ilinca DINESCU

Director Executiv
Iulian VISANU

Serviciul Patrimoniu
Șef Serviciu
Laurențiu Gabriel GALEȘ

Întocmit,
Cons. Gabriela PETRE

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

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCENSIONARE

Ofertanții interesați a participa la licitația publică a unui spațiu cu destinația cabinet medical/activități conexe actului medical, situat în „Centrul Medical Buftea", str.Studioului, nr.13, oraș Buftea, județul Ilfov aflat în domeniul privat al județului Ilfov și în administrarea Consiliului Județean, licitație 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 până la data de _____ orele _____, la Registratura Județului Ilfov-Consiliul Județean și/sau vor fi trimise prin curier până la data de _____ orele _____ ofertele pentru concesionarea spațiului nominalizat în anunțul publicitar.

Forma de licitație folosită de organizator este licitație publică cu oferta în plic.

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 precizată în anunțul publicitar, în două plicuri închise și sigilate, unul în exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor la Registratura Județului Ilfov-Consiliul Județean , 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 datei 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. Pentru persoanele juridice:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (cerere tip), semnată de acesta;

b) o declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări (cerere tip);

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

c) 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;

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

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

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

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

h) copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanța/filă CEC, Ordin plată).

B.Pentru persoane fizice

a) copie după actul de identitate;

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

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

d) copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanța/filă CEC, Ordin plată);

e) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul general consolidat și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;

În plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și bunul pentru care licitează, inclusiv cuantumul redevenței.

Desfășurarea licitației publice

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatoriu participarea a cel puțin 2 (doi) ofertanți.

Plicurile, închise și sigilate, vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate prin prezentele instrucțiuni.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 (două) oferte să întrunească condițiile solicitate prin prezentele instrucțiuni.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membri comisiei de evaluare și de către ofertanți (sau împuterniciții 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 întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alineatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmit concedentului pentru aprobare. Raportul transmis concedentului se depune la dosarul concesiunii.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare, potrivit art.319, alin.(2) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare.

Ofertanții 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 câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

Determinarea ofertei câștigătoare

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile: cel mai mare nivel al redevenței, capacitatea economico-financiară a ofertanților, protecția mediului înconjurător, condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

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 Județul Ilfov-Consiliul Județean.

Anunțul de atribuire să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în art.319 alin.(22) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare.

Garanția de participare

Garanția de participare la licitație este de 500 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 încheierii contractului de concesiune.

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, la cerere.

Soluționarea litigiilor

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

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 fac parte din anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean nr. ...../.....

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

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării mai sus menționate.

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 licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate și a caietului de sarcini.

PREȘEDINTE
Hubert Petru Ștefan THUMA

Consiliul Județean Ilfov PREȘEDINTE ROMANIA

ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,
Ilinca DINESCU

Director Executiv
Iulian VIȘANU

Serviciul Patrimoniu
Șef Serviciu
Laurențiu Gabriel GALEȘ

Intocmit,
Consl. Gabriela PETRE

3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

+40 21 212 56 93
+4074CJIL FOV
+40 21 212 56 99

http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

CONTRACTUL –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, reprezentat legal de domnul **Hubert Petru Ștefan THUMA- președinte** în calitate de concedent
și
1.2. ..... persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoană juridică....., reprezentată prin ....., cu sediul social în ....., 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_____2026 privind aprobarea concesionării prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de cabinet medical/activități conexe actului medical, aflat în domeniul privat 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 unui spațiu cu destinația de cabinet medical/activități conexe actul medical, aflat în domeniul privat al Județului Ilfov, situat în str. _____ nr.___, oraș/localitate _____, județul Ilfov în suprafața totală de ____mp, conform schiței spațiului, care va constitui anexa nr.1 la **contractul de concesiune.**
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.2 la contractul de concesiune.
2.3. Este interzisă subconcesionarea/închirierea în tot sau în parte, către o terță persoană, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3. Termenul
3.1. Durata concesiunii este de ..... și intră în vigoare începând de astăzi _____, data semnării contractului.
3.2 Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată 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/mp/lună.

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

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 2026 se va face până la _____.
4.4. Începând cu anul 2027, plata redevenței se va face din inițiativa concesionarului, până la data de _____ a anului în curs.
4.5. Pentru neachitarea la termen de scadență de către concesionar a obligației de plată privind redevența, se datorează după acest termen majorări de întârziere stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe sau impozite.
4.6. Neplata redevenței în termen de 3 luni de la termenul de scadență de către concedent atrage rezilierea unilaterală a contractului din partea concedentului de plin drept și fără a fi necesară notificarea de punere în întârziere.

5. Drepturile și obligațiile concesionarului
5.1. Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată 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 privată.
5.3. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată 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 privată.
5.6. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.
5.7. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de 50% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar privind neplata utilităților, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.
5.8. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată. Pe lângă plata redevenței, concesionarul are obligația de a suporta cheltuielile privind utilitățile aferente (apă, canal, lumină, gaz/agent termic), precum și taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii.
5.9 Dreptul de concesiune se înscrie de către concesionar în cartea funciară.
5.10. La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
5.11. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
5.12. 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

3-5 Lunca Jiului
Sector 6, 060193 București
România
+40 21 212 56 93
+40 21 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov.ro@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

5.13 Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

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

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

6. Drepturile și obligațiile concedentului

6.1. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată 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 privată.

6.3. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

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 privată 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 fără întârziere o justă despăgubire.

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 privată

8.1. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, 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 privată, 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;

3-5 Calea Șerban Vodă
Sector 4, 040205 București
România
+40 21 212 56 93
+40 21 212 56 96
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

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 spațiului 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;
i) în cazul în care titularul nu mai desfășoară activitate economică;
j) 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;
k) 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;
l) la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.
m) bunurile proprii (bunurile/dotările care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii) pot reveni concedentului, cu acordul concesionarului și fără vreo despăgubire din partea concedentului, la predarea spațiului pe bază de proces verbal.
8.2. În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, 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 privată 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 privată 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 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.

3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România
+40 21 212 56 93
+40 74 CJILFOV
+40 21 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Judeţean Ilfov

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.

11. Notificări
11.1. În accepțiunea părților 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 poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
11.3. Dacă notificarea se trimite prin corespondență electronică, 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. Reguli privind protecția datelor
Părțile se obligă să respecte prevederile legale cu privire la protecția persoanelor fizice/juridice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, respectiv Regulamentul (U.E.) 2016/679 (Regulamentul general privind protecția datelor RGPD 2018).

13. Litigii
13.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței judecătorești competente, potrivit prevederilor legislației privind conteciosul administrativ.

14. Clauze finale
14.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.
14.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
14.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale, din care 2 (două) pentru concedent și unul pentru concesionar, astăzi _____

CONCEDENT,
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL JUDEȚEAN

CONCESIONAR,

5-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 Bucureşti
Romania
+40 21 212 56 93
+4074C ILFOV
+40 21 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Judetean Ilfov

ANEXA la contractul de concesiune nr._____din _____2026

PROCES VERBAL DE PREDARE - PRELUARE
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, reprezentat legal de domnul **Hubert Petru Ştefan THUMA - preşedinte**, în calitate de concedent, pe de o parte,

şi

1.2. _____ reprezentată prin _____, cu sediul social/adresa în _____, str._____, nr._____, bl.____, et.___, ap.___, judeţ/sector___ , înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. _____, 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 spaţiu cu destinaţia de cabinet medical/activităţi conexe actului medical - _____ în suprafaţa totală de _____ mp, aflat în domeniul privat al judeţului Ilfov şi în administrarea Consiliul Judeţean Ilfov, situat în Str._____, nr.____, oraş/localitate _____, judeţul Ilfov, în vederea desfăşurării de către concesionar de activităţi medicale şi conexe actelor medicale.

Descrierea imobilului:

_____

Prin prezentul proces-verbal, se predă spaţiul aflat în incinta _____, str._____nr._____, oraş/localitatea _____, judeţul Ilfov, în suprafaţă totală de _____ mp, pe o perioadă de ____ de ani, societăţii/persoane fizice _____, reprezentată prin _____, în vederea desfăşurării unor activităţi medicale şi conexe actelor medicale, specificate prin contract. Pe întreaga perioadă a concesionării bunului, concesionarul răspunde de întreţinerea acestuia şi de îndeplinirea obligaţiilor specificate prin contract.

Prezentul Proces-Verbal s-a încheiat astăzi, _____, în 3(trei) exemplare.

CONCEDENT,
JUDEŢUL ILFOV
CONSILIUL JUDEŢEAN

CONCESIONAR,

3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 Bucuresti
România
+40 21 212 56 93
+4021 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Judetean Ilfov