



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

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

privind aprobarea „*Raportului de evaluare – Teren extravilan, Comuna Ciorogârla, T5, P15/3, 15/4 Lot 1 și T5 P15/3, 15/4 Lot 2, jud. Ilfov*” și aprobarea constituirii unei comisii de negociere în vederea achiziției celor două loturi de teren necesare pentru realizarea proiectului „*Sistem de Management Integrat al Deșeurilor în județul Ilfov*”

**Consiliul Județean Ilfov întrunit în ședința ordinară din data de ..... 2021**

Având în vedere:

Adresa SC ROMAIR CONSULTING SRL nr. 125/18.01.2021, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 753/18.01.2021;

Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Ilfov, înregistrat cu nr. 11835, 22.07.2021.....;

Raportul Direcției Generale Management Programe de Dezvoltare din cadrul Consiliului Județean Ilfov, înregistrat cu nr. 11836, 22.07.2021.....;

Raportul Direcției Juridice și Administrație Publică Locală din cadrul Consiliului Județean Ilfov, înregistrat cu nr. 11837, 22.07.2021.....;

Raportul Direcției Generale de Investiții și Administrare Drumuri Județene din cadrul Consiliului Județean Ilfov, înregistrat cu nr. 11838, 22.07.2021.....;

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

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

Avizul Comisiei de specialitate de fonduri europene și relații internaționale;

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

Ținând cont de prevederile:

- Ghidului Solicitantului – condiții specifice de accesare a fondurilor pentru Apelurile de proiecte noi pentru dezvoltarea infrastructurii de management integrat al deșeurilor finanțat din Axa Prioritară 3 – „*Dezvoltarea infrastructurii de mediu în condiții de management eficient al resurselor, Obiectivul Specific (OS) 3.1 Reducerea numărului depozitelor neconforme și creșterea gradului de pregătire pentru reciclare a deșeurilor în România*”;

- Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 87-98 din Legea nr. 161/2003 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercitarea demnităților publice, a funcțiilor publice și în mediul de afaceri, prevenirea și sancționarea corupției, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art. 122 din Constituția României, republicată;

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

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

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

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

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

În temeiul art. 173 alin. (1) lit. “f”, art. 182 alin. (1), (3), (4), coroborat cu art. 139 alin. (6), art. 196 alin. (1) lit. “a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă demararea procedurilor de achiziție a imobilului – teren în suprafață totală de 86.900 mp, compus din două loturi adiacente, înscrise în CF 3355 și CF 3356, Ciorogârla, județ Ilfov, identificat cu nr. cadastrale 1732/1 și 1732/2, imobil aflat în proprietatea persoanelor fizice Olăroiu Aurelian Cosmin și Olăroiu Claudia Luminița.

**Art. 2.** Imobilul identificat la art. 1 va fi destinat implementării proiectului „*Sistem de Management Integrat al Deșeurilor în județul Ilfov*”, finanțat în cadrul programului POIM 2014-2020, Axa Prioritara 3 - *Dezvoltarea infrastructurii de mediu în condiții de management eficient al resurselor*.

**Art. 3.** Se aprobă „*Raportul de evaluare – Teren extravilan, Comuna Ciorogârla, T5, P15/3, 15/4 Lot 1 și T5 P15/3, 15/4 Lot 2, jud. Ilfov*”, elaborat de SC Smart Value Consulting SRL, prin evaluator Petcu Răzvan George document prevăzut în anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4.** Prețul de cumpărare a terenului se va stabili prin negociere între părți și nu va putea depăși valoarea rezultată în raportul de evaluare.

**Art. 5.** În vederea negocierii prețului de cumpărare al terenului prevăzut la art. 1, se aprobă constituirea unei comisii de negociere alcătuită din consilieri județeni și din personal din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov a cărei componență este prevăzută în anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 6.** Direcțiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

---

**PREȘEDINTE,  
HUBERT PETRU ȘTEFAN THUMA**

**AVIZEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI ILFOV,  
Monica TRANDAFIR**

**Nr.** .....  
**Din** ..... 2021

Anexa nr. 1 la Hot. cji  
nr. \_\_\_\_\_ / 2021

# Raport de evaluare

Teren extravilan, Comuna Ciorogarla,  
T5, P15/3, 15/4 Lot 1 si T5 P15/3, 15/4 Lot 2, jud. Ilfov

Client: Consiliul Judetean Ilfov  
Destinatar: Consiliul Judetean Ilfov

Data evaluarii: 08.06.2021  
Data raportului: 08.06.2021

SMV-2021



## I. a. Sinteza raportului

**Proprietatea evaluata:** formata din:

- dreptul de proprietate asupra terenului extravilan compus din suprafata de 70000 mp, pentru Lot 1, T5, P15/3, 15/4, Ciorogarla si din suprafata de 16900 mp, pentru Lot 2, T5, P15/3, 15/4, Ciorogarla, jud. Ilfov.

**Numar cadastral, Carte Funciara:**

- Lotul 1: terenul are numar cadastral 1732/1 si este inregistrat in CF nr. 3355, Ciorogarla, jud. Ilfov;  
- Lotul 2: terenul are numar cadastral 1732/2 si este inregistrat in CF nr. 3356, Ciorogarla, jud. Ilfov.

**Tipul proprietatii:** proprietate imobiliara cu destinatie agricola la data evaluarii.

**Proprietar:** persoane fizice: Olaroiu Aurelian Cosmin si Olaroiu Claudia Luminita, conform Extras CF pentru informare.

**Client:** persoana juridica: Consiliul Judetean Ilfov.

**Destinatar:** Consiliul Judetean Ilfov.

**Scopul si tipul de valoare:** evaluarea proprietatii se face *in vederea informarii si achizitionarii*.

Tipul de valoare estimata: valoarea de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in standardul IVS - Cadru General.

**Data evaluarii:** elaborarea raportului de evaluare a proprietatii imobiliare a fost finalizata la data de 08.06.2021.

**Data inspectiei:** inspectia proprietatii a fost efectuata la data de 15.04.2021, de catre evaluator Razvan Petcu, cu acordul proprietarului.

**Scurta descriere a proprietatii si a zonei:**

Teren extravilan cu suprafata totala de 86900 mp, formata din: Lotul 1 - cu suprafata de 70000 mp, nr. cad. 1732/1 si Lotul 2 - cu suprafata de 16900 mp, nr. cad. 1732/2. Are deschidere totala de 174,01 mp (Lotul 1 - deschidere de 143,99 m, Lotul 2 - deschidere de 30,02 m) la Drum de Exploatare (DE) 15/1. Are forma dreptunghiulara, este plan, fara denivelari vizibile, conform constatarilor de la inspectie. Este liber, fara constructii edificate. Nu este ingradit si nici intarusat. Nu are utilitati trase pe teren, toate utilitatile zonei fiind situate la distante variabile, in functie de cladirile fata de care ne relationam, astfel: la 300 m distanta, in linie dreapta, si peste raul Ciorogarla, se afla case rezidentiale nou edificate, cu utilitati specifice; la o distanta de 15 m se afla 2 linii electrice (medie tensiune); la o distanta de 1600-1700 m, in linie dreapta, se afla cladiri industrial-logistice, cu utilitati specifice; la o distanta de 800-1000 m, in linie dreapta, si peste raul Ciorogarla, se afla depozitul EMag de la Joita, cu utilitati specifice. Autostrada A1 unde exista nodul rutier din zona km 22-23, unde se poate intra pe Autostrada in ambele sensuri, se afla la o distanta de 2800 m, in linie dreapta. La data inspectiei terenul este arat si are utilizare agricola. La data inspectiei evaluatorul nu a avut la dispozitie Certificat de Urbanism si nici Extras de Carte Funciara actualizat.

Proprietatea se afla in raza administrativa la localitatea Ciorogarla, in extravilanul acesteia, reper: pe A1, in sensul de mers spre Pitesti, pe partea dreapta, dupa depozitul Emag de la Joita, in zona de dupa acesta, delimitata de raul Ciorogarla si Autostrada A1, aproape de localitatile Bacu si Joita, cu acces din nodul rutier aflat la km 22-23 pe A1. Din punct de vedere urbanistic zona este una in curs de dezvoltare, partial sistematizata, majoritar industrial comerciala si logistica, cu terenuri libere si cladiri cu suprafete mari, cu destinatie comerciala si/sau industrial logistica, edificate in perioada anilor 2008 si ulterior; terenuri agricole cu suprafete mari, cultivate, in zonele din spate. Pana in

prezent doar in prim planul si planul secund al Autostrazii A1 sunt edificate cladiri de tipul celor mentionate. Zona este una atractiva deoarece localitatile pe raza carora se afla au facut demersuri pentru aparitia parcurilor industrial-logistice de dimensiuni mari, cu utilitatile necesare, cu acces facil. Aceasta a fost determinata de apropierea fata de Bucuresti, aflat la cca 22-25 km distanta, cat si de apropierea fata de Soseaua de Centura, aflata la o distanta de 8-10 km. De asemenea, prin apropiere va trece si viitoarea Sosea de Centura, Inelul 2, in zona fiind stabilit si un nod rutier cu aceasta. Terenul evaluat se afla in partea din spate in zona, cu acces din DE 15/1, avand deschidere la acesta, la un capat, la capatul celalalt terenul are deschidere directa la raul Ciorogarla. Zona beneficiaza de puncte de interes cum ar fi: in cateva minute de mers cu masina se poate ajunge in zona centrala a localitati unde se afla Primaria, scoala, gradinita, piata locala, supermarket, zona industrial-logistica de la km 23 de pe A1, la 10 min de mers cu masina se poate ajunge in zona comerciala Militari, unde se afla Metro, Decathlon, Brico Depot, Auchan, Noriel, Hervis etc. Accesul la teren este relativ usor si se poate face pe mai multe cai, mai usor ar fi: din Bucuresti se merge pe Autostrada A1 pana in zona Km 22-23, aici se iese de pe Autostrada si se merge pe drumuri de exploatare pana la teren. Principalele artere de circulatie sunt: Autostrada A1, Dc 149 cat si alte artere locale si de legatura. Mijloacele de transport in comun sunt relativ diversificate si au acces facil – linii locale de maxi-taxi, linii STB. Calitatea retelelor de transport - asfaltate cu 1-2 benzi pe sens.

**Estimarea valorii:** in estimarea valorii finale, evaluatorul a folosit abordarea prin piata.

In opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata pentru proprietatea imobiliara, care nu este afectata de TVA, valabila la data de 08.06.2021, curs valutar BNR: 1 Eur = 4,9230 Lei, pentru data de 07.06.2021, valabil pana in a doua parte a zilei de 08.06.2021, este de:

<b>Valoare de piata estimata:</b>			
<b>Total:</b>			
<b>Abordarea prin piata (total):</b>	<b>1.390.400 €</b>	<b>echivalent:</b>	<b>6.844.383 lei</b>
<b>Abordarea prin piata (mp):</b>	<b>16,00 € mp</b>	<b>echivalent:</b>	<b>78,77 lei mp</b>

#### I. b. Declaratia de conformitate

Subsemnatul, Petcu Razvan George, prin prezenta declar urmatoarele:

**Raportul de evaluare a fost efectuat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 si cu Codul Deontologic; de asemenea, raportul de evaluare a respectat metodologiile si recomandarile ANEVAR.**

Evaluator Petcu Razvan George

I. e. Semnatura

SC Smart Value Consulting SRL



<b>ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR</b>	Nr. SMV-2021	<b>ÎNREGISTRARE LA CLIENT</b>	Nr.
----------------------------------	--------------	-------------------------------	-----

<b>1. EVALUATOR</b>	SC Smart Value Consulting SRL
<b>Autorizație de membru corporativ</b>	Nr. 0386 / 2021
<b>Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an</b>	- Asigurare de raspundere civila profesionala cu limita de raspundere de 100.000 Eur / seria G, nr. 1006975 / 01.01.2021 - 31.12.2021, emisa de Omniasig Vienna Insurance Group SA
<b>Reprezentant – funcția</b>	Petcu Razvan George
<b>Evaluator autorizat</b>	Petcu Razvan George
<b>Parafa</b>	Nr. 15162– valabilă 2021
<b>Adresa evaluatorului</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: BUCURESTI</li> <li>▪ Strada Brasov, nr. 20, bloc OD1, sc. 1, apt. 32, Sector 6, Municipiul Bucuresti</li> <li>▪ Telefon: 0720.518.918</li> <li>▪ Fax: -</li> <li>▪ E-mail: razvan_petcu_22@yahoo.com</li> </ul>

<b>2. CLIENT</b>	- persoana juridica: Consiliul Judetean Ilfov
<b>Adresa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telefon: -</li> <li>▪ Adresa: Str. Ernest Juvara, nr.3-5, Sector 6, Bucuresti</li> <li>▪ E-mail: -</li> </ul>
<b>DESTINATARUL RAPORTULUI</b>	- Consiliul Judetean Ilfov

<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imobilul:</li> <li>- dreptul de proprietate asupra terenului extravilan compus din suprafata de 70000 mp, pentru Lot 1, T5, P15/3, 15/4, Ciorogarla si din suprafata de 16900 mp, pentru Lot 2, T5, P15/3, 15/4, Ciorogarla, jud. Ilfov;</li> </ul>
<b>Proprietar</b>	- persoane fizice: Olaroiu Aurelian Cosmin si Olaroiu Claudia Luminita, conform Extras CF pentru informare.
<b>Adresa proprietății</b>	- Comuna Ciorogarla, T5, P15/3, 15/4 Lot 1 si T5 P15/3, 15/4 Lot 2, jud. Ilfov.

<b>4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</b>	<b>6.844.383 LEI echivalent 1.390.400 EUR, respectiv 16,00 EUR mp</b>
<i>Valoarea nu este efectata de TVA</i>	

<b>5. BAZA DE EVALUARE</b>	Valoarea de piață
<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	In vederea informarii si in vederea achizitionarii
<b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b>	08.06.2021
<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE</b>	1 EUR = 4,9230 Lei, la 07.06.2021, valabil pana in a doua parte a zilei de 08.06.2021



	<b>REFERINȚĂ</b>	
	<b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>	Inspecția a fost efectuată de către evaluator Razvan Petcu (0720.518.918) la data de 15.04.2021.
6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobândirea:</li> <li>- Acte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extras de Carte Funciara pentru informare cu nr. cerere 102053, din 08.07.2008;</li> <li>- Incheiere de intabulare nr. 102053 din 25.06.2008;</li> <li>- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, cu propunere de dezlipire;</li> <li>- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, cu coordonatele cadastrale Stereo 70;</li> <li>- Certificat de Urbanism, nr. 7876, din 03.06.2021;</li> </ul> </li> <li style="text-align: center;"><i>În ANEXA nr. 6 sunt prezentate actele mentionate</i></li> <li>▪ Dreptul de proprietate: Deplin.</li> </ul>
	<b>Identificare specifica, identificare legala</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conform acte;</li> <li>▪ Proprietatea a fost identificata in baza actelor de proprietate avute la dispozitie la data evaluarii: Plan de amplasament cu coordonate cadastrale si Extras de Carte Funciara.</li> </ul>
	<b>Mentiuni privind Extrasul de Carte Funciara</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu sunt.</li> </ul>
	<b>MENTIUNI 2: Abateri de la Cartea Funciara</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu sunt.</li> </ul>
7.	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Documentatie cadastrală: plan de amplasament;</li> <li>▪ suprafata totala de 86900 mp, formata din: Lotul 1 - cu suprafata de 70000 mp, nr. cad. 1732/1 si Lotul 2 - cu suprafata de 16900 mp, nr. cad. 1732/2;</li> <li>▪ Are deschidere totala de 174,01 mp (Lotul 1 - deschidere de 143,99 m, Lotul 2 - deschidere de 30,02 m) la Drum de Exploatare (DE) 15/1;</li> <li>▪ coordonate cadastrale Stereo 70, pentru Lotul 1: 568546.08,331104.03;568618.52,331228.47;569124.49,331204.11;569156.11,331074.65;</li> <li style="text-align: center;"><i>În ANEXA nr. 6 sunt prezentate actele mentionate;</i></li> </ul>
	<b>Certificat de Urbanism</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Da;</li> <li>- Teren extravilan arabil, conform Certificat de Urbanism.</li> <li>▪</li> </ul>
	<b>Identificare specifica imobil: Identificare tehnica (corelare cu autorizatii / cadastru / situatie de fapt):</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identificarea proprietatii in vederea inspectiei a fost facuta in baza documentatiei cadastrale avute la dispozitie la data evaluarii (plan de amplasament cu coordonate cadastrale Stereo 70); la inspectia proprietatii s-a constatat ca situatia din documentatia cadastrala este conforma cu cea din teren.</li> </ul>
8.	<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETATII</b>	Teren extravilan, liber la data inspectiei.
9.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	

<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	- Proprietatea se afla in raza administrativa la localitatii Ciorogarla, in extravilanul acesteia, reper: pe A1, in sensul de mers spre Pitesti, pe partea dreapta, dupa depozitul Emag de la Joita, in zona de dupa acesta, delimitata de raul Ciorogarla si Autostrada A1, aproape de localitatile Bacu si Joita, cu acces din nodul rutier aflat la km 22-23 pe A1.
<b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accesul la teren este relativ usor si se poate face pe mai multe cai, mai usor ar fi: din Bucuresti se merge pe Autostrada A1 pana in zona Km 22-23, aici se iese de pe Autostrada si se merge pe drumuri de exploatare pana la teren;</li> <li>▪ Principalele artere de circulatie sunt: Autostrada A1, Dc 149 cat si alte artere locale si de legatura;</li> <li>▪ Mijloacele de transport in comun sunt relativ diversificate si au acces facil – linii locale de maxi-taxi, linii STB;</li> <li>▪ Calitatea rețelilor de transport - asfaltate cu 1-2 benzi pe sens.</li> <li>▪ <i>Detalii cu localizarea se regasesc la capitolul anexe.</i></li> </ul>
<b>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</b>	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din punct de vedere urbanistic zona este una in curs de dezvoltare, partial sistematizata, majoritar industrial comerciala si logistica, cu terenuri libere si cladiri cu suprafete mari, cu destinatie comerciala si/sau industrial logistica, edificate in perioada anilor 2008 si ulterior; terenuri agricole cu suprafete mari, cultivate, in zonele din spate. Pana in prezent doar in prim planul si planul secund al Autostrazii A1 sunt edificate cladiri de tipul celor mentionate.</li> <li>▪ Zona este una atractiva deoarece localitatile pe raza carora se afla au facut demersuri pentru aparitia parcurilor industrial-logistice de dimensiuni mari, cu utilitatile necesare, cu acces facil. Aceasta a fost determinata de apropierea fata de Bucuresti, aflat la cca 22-25 km distanta, cat si de apropierea fata de Soseaua de Centura, aflata la o distanta de 8-10 km. De asemenea, prin apropiere va trece si viitoarea Sosea de Centura, Inelul 2, in zona fiind stabilit si un nod rutier cu aceasta.</li> <li>▪ Terenul evaluat se afla in partea din spate in zona, cu acces din DE 15/1, avand deschidere la acesta, la un capat, la capatul celalalt terenul are deschidere directa la raul Ciorogarla.</li> <li>▪ Zona beneficiaza de puncte de interes cum ar fi: in cateva minute de mers cu masina se poate ajunge in zona centrala a localitati unde se afla Primaria, scoala, gradinita, piata locala, supermarket, zona industiral-logistica de la km 23 de pe A1, la 10 min de mers cu masina se poate ajunge in zona comerciala Militari, unde se afla Metro, Decathlon, Brico Depot, Auchan, Noriel, Hervis etc.</li> </ul>
<b>UTILITĂȚI EDILITARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: inexistentă</li> <li>▪ Rețea urbană de apă: inexistentă</li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: inexistentă</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: inexistentă</li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: inexistentă</li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie: inexistentă</li> </ul>
<b>GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV</b> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonică mică</li> <li>▪ Idem cu noxe auto</li> </ul>

<b>AMBIENT</b>	▪ Ambient civilizat, zona in curs de dezvoltare.
<b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b>	- Proprietatea se afla in raza administrativa la localitatii Ciorogarla, in extravilanul acesteia.

<b>10. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI</b>	La data inspectiei, pentru terenul evaluat, nu exista constructii.
------------------------------------	--

<b>11. TEREN. DESCRIEREA TERENULUI</b>	
<b>DATE GENERALE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasare: reper: in zona delimitata de raul Ciorogarla si Autostrada A1, aproape de localitatile Bacu si Joita, cu acces din nodul rutier aflat la km 22-23 pe A1;</li> <li>▪ Terenul - extravilan;</li> <li>▪ Utilizare: la data inspectiei terenul are utilizare agricola, fiind arat.</li> </ul>
<b>DESCRIERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pe teren nu se afla constructii edificate;</li> <li>▪ Acces: Drum de Exploatare din pamant;</li> <li>▪ Are forma dreptunghiulara, este plan, fara denivelari vizibile, conform constatarilor de la inspectie. Este liber, fara constructii edificate. Nu este ingradit si nici intarusat. Autostrada A1 unde exista nodul rutier din zona km 22-23, unde se poate intra pe Autostrada in ambele sensuri, se afla la o distanta de 2800 m, in linie dreapta. La data inspectiei terenul este arat si are utilizare agricola. La data inspectiei evaluatorul nu a avut la dispozitie Certificat de Urbanism si nici Extras de Carte Funciara actualizat.</li> </ul>
<b>IMPREJMUIRE</b>	▪ Nu este ingradit.
<b>UTILITATI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu are utilitati trase pe teren, toate utilitatile zonei fiind situate la distante variabile, in functie de cladirile fata de care ne relationam, astfel: la 300 m distanta, in linie dreapta, si peste raul Ciorogarla, se afla case rezidentiale nou edificate, cu utilitati specifice; la o distanta de 15 m se afla 2 linii electrice (medie tensiune); la o distanta de 1600-1700 m, in linie dreapta, se afla cladiri industrial-logistice, cu utilitati specifice; la o distanta de 800-1000 m, in linie dreapta, si peste raul Ciorogarla, se afla depozitul EMag de la Joita, cu utilitati specifice.</li> </ul>

<b>12 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
<b>DEFINITII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conform GEV 630 – punctul 25: “Analiza de piata presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate. Analiza de piata consta in examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata pentru acel tip de proprietate.”</li> <li>▪ Analiza pietei constituie baza pentru a determina <i>cea mai buna utilizare</i> a unei proprietati.</li> <li>▪ Piata imobiliara aferenta unei anumite proprietati trebuie analizata ca un ansamblu de tranzactii (recente) pentru proprietati asemanatoare.</li> <li>▪ Piata imobiliara se defineste ca fiind interactiunea dintre persoane fizice sau juridice care ofera sau achizitioneaza (schimba) drepturi de proprietate contra altor active, cum ar fi banii. Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chirasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii. O piata imobiliara este alcatuita de participantii pe piata angajati in tranzactii imobiliare.</li> <li>▪ Scopul analizei pietei este de a stabili daca exista o confirmare adecvata a pietei pentru o proprietate cu o anumita utilizare sau</li> </ul>

daca exista evidente ale pietei pentru o utilizare propusa in viitor.

- In activitatea de evaluare si in special in estimarile valorii de piata, cunoasterea de catre evaluator a pietei unei anumite proprietati imobiliare ajuta la alegerea criteriilor de investigare, selectare si de interpretare a comparabilitatii cu alte proprietati.

- In luna februarie, specialisti in domeniu au analizat piata imobiliara:

- "După un avans de 1,2% în noiembrie, prețurile apartamentelor au înregistrat o evoluție pozitivă și în luna decembrie: este vorba despre un avans de 1,5%, potrivit datelor Imobiliare.ro, cel mai mare portal de anunțuri de profil de pe piața autohtonă. În plus, tendința generală la acest capitol a fost, per ansamblul anului 2020, una ascendentă: la nivelul lui decembrie, pretențiile vânzătorilor de apartamente (cu 1, 2, 3 sau 4 camere) erau cu 2,2% mai mari comparativ cu începutul lui 2020, situându-se la o medie de 1.371 de euro pe metru pătrat util (față de 1.341 de euro pe metru pătrat).

„De când lucrez în imobiliare, după ce s-a terminat criza [economică] din 2008, toată lumea așteaptă să scadă prețurile. Prețurile, însă, nu scad. Piața noastră este în creștere, dacă ne uităm la cifre. Nu vorbim despre ce spune o persoană sau alta, statisticile oficiale arată că există creștere și că ea va exista în continuare, totul, automat, dacă va fi susținut de economie”, a subliniat Bogdan Iliescu, Associate Director Residential al companiei Crosspoint Real Estate, în cadrul emisiunii imoExpert.

În ceea ce privește piața închirierilor, un studiu realizat de Unlock Research pentru compania de consultanță imobiliară Colliers International relevă că pentru majoritatea chiriașilor este foarte important accesul la o serie de facilități – parcurile, tendințele și locurile de joacă contează astăzi aproape la fel de mult ca proximitatea unor mijloace de transport în comun. În plus, dacă apropierea de un supermarket a fost totdeauna o cerință importantă, în momentul de față aproape jumătate dintre chiriași consideră că și proximitatea unei farmacie se află în topul priorităților.

„Pandemia a generat schimbări puternice în relația oamenilor cu spațiul lor de locuit, în timpul lockdown-ului locuința crescând în importanță, tendință care s-a păstrat și după. A devenit din ce în ce mai important cum arată spațiul, atât în casă, cât și împrejurimile acesteia, precum și ce facilități ai în apropiere. Pentru piața de chirii, dincolo de nevoia de siguranță și de a nu lua decizii ce presupun investiții ridicate, a crescut și nevoia de un upgrade, de un standard de locuire mai bun, chiriașii nefiind mulțumiți de condițiile actuale ale pieței.”

Analiștii imobiliari consideră ca în contextul pandemiei, prioritățile în materie de locuire s-au schimbat – fapt ce antrenează schimbări în materie de dezvoltări rezidențiale.

În prezent se derulează procesul de vaccinare. Acesta va include tot mai mulți oameni.

În toamnă, studenții și corporatiștii ar trebui să revină fizic la facultăți și în clădirile de birouri. Acest lucru ar trebui să ducă la revenirea pieței chiriilor, care s-a prăbușit cu 30% în timpul lockdownului și a dus la scăderea pieței garsonierelor, cele mai căutate de către studenți.

Piața hotelieră și turismul care vine de afară nu-și vor reveni așa de repede, și nici turismul de afaceri, având în vedere că discuțiile se pot face foarte bine pe Zoom.

	<p>Pentru că vor să dea mai multe credite ipotecare - principalul motor de creștere a creditării -, băncile încep să-și ajusteze ofertele nu semnificativ, ci mai mult ca oferte de marketing.</p> <p>Dacă previziunile economice de acum se vor adevăra, adică o creștere economică de peste 4%, fără tăieri de salarii nici la stat nici la privat, cu revenirea presinilor pe piața forței de muncă, vom vedea o creștere mai susținută a prețurilor apartamentelor. Mai ales că, la prețurile actuale, cu salariul mediu de 3.500 de lei net pe lună, îți poți cumpăra un apartament de 2 camere de 70.000 de euro în 8,2 ani, față de 32 de ani în anul 2008, conform unei analize a firmei de brokeraj imobiliar SVN.</p> <p>Ceea ce vedem noi în acest moment ca știri privind creșterea prețurilor materiilor prime, puțin mai încolo vom vedea în prețurile produselor finite.</p> <p>Acest lucru se va vedea și pe piața construcțiilor, unde fierul, cimentul înregistrează creșteri susținute.</p> <p>Dacă guvernul va da drumul banilor pentru investițiile publice în infrastructură, piața muncii se va tensiona, având în vedere existența unui deficit de 500.000 de oameni în sectorul de construcții. Acest lucru va duce la creșterea salariilor și, implicit, în final, la creșterea prețurilor construcțiilor.</p> <p>Experții imobiliari afirmă că în perioada următoare, piața imobiliară din România urmează să se confrunte cu o creștere. Aceștia estimează că atât apartamentele cât și casele vor ajunge să fie cu până la 15% mai scumpe decât prețurile actuale. Acest lucru se datorează creșterii prețurilor materialelor de construcții care au cunoscut o traiectorie ascendentă de 20%."</p> <p>Sursa:  - <a href="https://www.impact.ro/ce-se-intampla-cu-piata-imobiliara-in-2021-vestile-nu-sunt-deloc-bune-137478.html">https://www.impact.ro/ce-se-intampla-cu-piata-imobiliara-in-2021-vestile-nu-sunt-deloc-bune-137478.html</a>  - <a href="https://www.economica.net/previziuni-pentru-piata-imobiliara-in-2021-cum-ar-putea-evolua-preturile-in-marile-aglomerari-urbane-din-romania_195788.html">https://www.economica.net/previziuni-pentru-piata-imobiliara-in-2021-cum-ar-putea-evolua-preturile-in-marile-aglomerari-urbane-din-romania_195788.html</a>  - <a href="https://www.zf.ro/opinii/intampla-piata-imobiliara-2021-dobanzile-creditele-ipotecare-lei-vor-19928218">https://www.zf.ro/opinii/intampla-piata-imobiliara-2021-dobanzile-creditele-ipotecare-lei-vor-19928218</a></p>
<b>DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața terenurilor extravilane, libere de construcții, situate în zona periferică a localității Ciorogarla și adiacent, localitățile Joita, Bacu.</li> </ul>
<b>NATURA ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona periferică de Nord a localității Ciorogarla, reper: între raul Ciorogarla și Autostrada A1;</li> <li>▪ Infrastructura cu strazile aparținând domeniului public amenajate și cu utilități, și în curs de dezvoltare în rest.</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în curs de dezvoltare;</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie medie.</li> </ul>
<b>OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oferta de imobile similare în zona: oferta de proprietăți similare este una medie, dar în stagnare, cu preturi în stagnare; aceasta fiind dată de:  - contextul economic dificil din cauza pandemiei.</li> </ul>
<b>CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cererea de imobile similare în zona: este medie, în creștere ușoară, dată de potențialul zonei; aceasta cerere ar putea fi îngradită de ofertele speculative cu preturi mari.</li> </ul>

<b>ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ echilibru, oferte in stagnare, cu preturi in stagnare, cerere in crestere usora.</li> </ul>
<b>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE (OFERTE)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ preturile in perimetrul cu proprietatea evaluata si adiacent variaza foarte mult;</li> <li>▪ Minim: 10-12 EUR mp;</li> <li>▪ Maxim: 15-25 EUR mp.</li> </ul>
<b>CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Greu de estimat - zona preponderent industrial-logistica, cererea de inchiriere este restransa, nu pot fi identificate in piata oferte de chirii adecvate.</li> </ul>
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Echilibru între CERERE ȘI OFERTĂ;</li> <li>▪ Tendință de stagnare a prețurilor;</li> <li>▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea scaderii usoare de 3%-5% prețurilor data de contextul actual, cu pandemie de coronavirus;</li> <li>▪ Vandabilitate medie-mare, perioada de vânzare estimată 3-6-9 luni.</li> </ul> <p><i>Anexa nr. 5 cuprinde extrase privind ofertele de vanzare/inchiriere pe segmentul de piata al proprietatii.</i></p>

### 13. EVALUARE. REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

<b>STANDARDE DE EVALUARE – ANEVAR 2016</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SEV 100 – Cadrul general,</li> <li>• SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii,</li> <li>• SEV 102 – Implementare,</li> <li>• SEV 103 – Raportare,</li> <li>• SEV 230 – Drepturi ale proprietatii imobiliare,</li> <li>• SEV 233 – Investitia imobiliara in curs de construire</li> <li>• SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului,</li> <li>• GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor,</li> <li>• GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li> </ul>
<b>CADRU LEGAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor aprobata prin legea 99/2013 cu modificarile si completarile ulterioare</li> </ul>
<b>ALTE REGLEMENTĂRI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu este cazul</li> </ul>

### 14. CEA MAI BUNA UTILIZARE

#### Definitie conform Standarde de Evaluare ANEVAR:

"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".

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- ✓ Utilizarea unei proprietati in ipoteza ca terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricaror amenajari;

- ✓ Utilizarea care ar trebui data unei proprietati construite (prin transformarea amenajarilor existente, de exemplu prin lucrari de renovare, conversie sau modificare).

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie permisa legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productiva.

#### **14.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber**

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau ca poate deveni liber prin demolarea constructiilor aferente.

In cazul de fata, in urma analizei de piata si a observarii atente a vecinatatilor, au fost observate terenurile agricole arabile in imediata apropiere si terenuri construite cu cacsaptii industrial-logistice la o distanta de 1700-2000 m.

Se pot concluziona urmatoarele:

- terenurile construite recent sunt ocupate de cladiri industrial-logistice; suprafata estimata construita a acestora este mare;

- in imediata vecinatate sunt multe terenuri libere, cu suprafete mari, cu utilizare agricola; au fost identificate terenuri oferite la vanzare ce au utilizat agricola in prezent, dar care prezinta potential pentru dezvoltare industria-logistica in viitor;

- in zona nu au fost identificate constructii cu alte utilizari in afara cele industrial-logistice si nici terenuri cu alta utilizare fata de cea agricola.

Prin urmare, singura utilizare probabila actuala este cea de proprietate agricola, putand astfel concluziona ca aceasta utilizare este probabila in mod rezonabil.

#### **Testul de permisivitate legala**

Din punct de vedere al permisivitatii legale, in cazul de fata proprietarul nu ne-a pus la dispozitie Certificat de urbanism, astfel nu se pot face estimari in privinta certitudinii utilizarii industrial-logistice.

De asemenea observarea vecinatatii nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea. Prin urmare consider ca dezvoltarea agricola este permisa legal. Nu au fost identificate niciun fel de constrangeri care sa afecteze situatia din prezent.

#### **Testul pentru posibilitatea fizica**

Tinand cont de faptul ca in imediata vecinatate terenurile sunt agricole, putem considera ca exista indicii suficiente pentru ca terenul sa poata fi folosit in acelasi scop. Forma, dimensiunile si topografia terenului, permit utilizarea actuala.

Prin urmare, apreciez ca utilizarea agricola poate fi pastrata. Nu se identifica niciun fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice.

Se apreciaza ca nu exista teren in exces sau in surplus.

#### **Testul fezabilitatii financiare**

Este legal permisa utilizarea agricola.

#### **Testul valorii maxime**

Intrucat exista o singura utilizare permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare, aceasta este cea mai buna utilizare.

**Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele:**

- cea mai buna utilizare pentru terenul evaluat este pentru o proprietate agricola, in lipsa unor alte informatii privitoare la Urbanism;

- utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung;
- cumparatorii cei mai probabili sunt persoanele juridice;
- dezvoltarea ideala: agricola.

## 15. METODOLOGIA DE EVALUARE

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume : abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost, in cadrul fiecărei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, depreciari de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

Deoarece nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

### 15.1. Abordarea (evaluarea) prin piata - metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata - cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de '*comparatie directa*' sau '*comparatia vanzarilor*' - este o procedura prin care valoarea de piata a proprietatii supusa evaluarii se obtine prin compararea acesteia cu proprietati similare identificate pe piata in urma analizei pietei.

Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrite in abordarea prin piata este aceea ca 'valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile'.

In cadrul abordarii prin piata tehnicile cel mai des folosite in practica evaluarii sunt: *analiza pe perechi de date* sau *analiza comparatiilor relative*. Cele 2 tehnici pot fi utilizate separat sau in combinatie.

Pentru realizarea abordarii, in prezentul raport, a fost folosita *analiza pe perechi de date*.

Procesul analitic presupune:

1. Identificarea elementelor de comparatie ce afecteaza valoarea tipului de proprietate evaluata;
2. Compararea caracteristicilor fiecărei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie (cantitativ si calitativ). Fiecare corectie trebuie explicata adecvat, astfel ca oricine sa inteleaga rationamentul;
3. Obtinerea ajustarii nete pentru fiecare proprietate comparabila in parte si aplicarea ei asupra pretului de vanzare; ajustarea neta este suma algebrica a tuturor ajustarilor aplicate unei comparabile;
4. Efectuarea unei comparatii globale a proprietatilor comparabile ajustate sau clasificate si alegerea unei valori sau a unui interval de valori din sirul de valori rezultate.

Etapele procedurii de baza in aplicarea abordarii prin piata sunt urmatoarele:

- a) cercetarea pietei;
- b) verificarea informatiilor;
- c) alegerea unor criterii de comparatie relevante;
- d) compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata;



e) analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Elementele de comparație principale luate în considerare în abordare sunt: *elemente specifice tranzacției*: drepturile de proprietate transmise; condiții de finanțare; condiții de vânzare; condiții de piață; *elemente specifice proprietății*: localizare; suprafața utilă; nivel etaj; vechime clădire; utilități; finisaje și facilități; sistem constructiv; alte facilități.

În urma analizei pieței imobiliare din zona proprietății evaluate s-au selectat câteva valori de oferte pentru imobile similare, amplasate în aceeași zonă și zonă apropiată, apărute în publicațiile imobiliare de pe internet. În tabelul ce urmează se găsesc centralizate informațiile referitoare la comparabilele folosite. Acestea, cât și alte oferte din piață se regăsesc centralizate la Capitolul Analiza Pieței cât și, defalcăt, la Capitolul Anexe.

În ANEXA nr. 3 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe.

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚA</b>	<b>6.844.383 LEI echivalent 1.390.400 EUR, respectiv 16,00 EUR mp</b>
<i>Valoarea nu este afectată de TVA</i>	

## 15.2. METODE ALTERNATIVE PENTRU ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Metodele alternative sunt:

- ✓ Extractia de pe piață
- ✓ Alocarea (proportia)
- ✓ Tehnicile capitalizării veniturii
  - Capitalizarea directă: Metoda reziduală
  - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare
  - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

În ceea ce privește utilizarea metodelor alternative, acestea vor fi aplicabile în cazurile în care valoarea unui teren nu poate fi estimată prin comparație directă. Terenurile libere din localitățile urbane (și nu numai) cu o dezvoltare intensă pot fi atât de rare, încât valoarea lor să nu poată fi estimată prin comparație directă. În mod similar, vânzările de terenuri libere din mediile rurale îndepărtate pot fi foarte rare și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

## 16. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE ȘI ALTELE

### 16.1 DEFINIȚII

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor – SEV 100 – Cadru general, pct. 29:

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

Conform SEV 100 – Cadru general, pct. 35:

„**Valoarea de piață** este pretul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției”.

### 16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

### 16.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu cel puțin 2 fotografii din care rezultă încadrarea blocului în zona în care se află proprietatea și minim 3 fotografii din interiorul apartamentului. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EUR și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

### 16.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: agenții imobiliare, site-uri de specialitate, baza de date proprie.
- Costul de înlocuire a fost adoptat conform cataloagelor de specialitate
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de la agenții imobiliare, site-uri de specialitate și baza proprie de date.

### 17. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### 18. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

### RISC

Mentionam următoarele comentarii referitoare la riscul asociat evaluării.

S-au analizat următorii factori, considerați relevanți, referitori la valoarea estimată:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante:
  - în prezent piața imobiliară specifică este una activă, ca urmare a sfârșitului crizei economice generate de pandemie. A apărut astfel un orizont de timp previzibil referitor la oportunitățile de afaceri generate de investițiile imobiliare. S-au diversificat disponibilitățile

- de finantare, care ofera acces avantajos (cu avans mic) la finantare. Numarul de tranzactii este in creste fata de perioada anterioara;
- tendintele pietei sunt de consolidare si de mentinere a cresterii usoare a numarului tranzactiilor pe un fond economic in crestere, care ofera disponibilitati de finantare;
  - cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:
    - cererea curenta este in crestere usoara, pe fondul cresterii disponibilitatilor de finantare;
    - se preconizeaza continuarea cresterii usoare a cererii pentru proprietati similare, insa ritmul de crestere va fi unul lent;
  - cererea potentiala și posibila pentru utilizari alternative:
    - pentru proprietatea evaluata nu exista utilizari alternative care sa respecte criteriile celei mai bune utilizari;
  - vandabilitatea curenta a proprietatii și probabilitatea mentinerii acesteia:
    - avand in vedere tipul de proprietate analizat si cererea pentru acesta, consideram ca gradul de vandabilitate este mediu si se poate mentine pe termen scurt;
  - impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii:
    - posibilitatea scaderii puterii de cumparare a populatiei si, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor - pe termen mediu si lung;
    - risc in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata in cazul vanzarii;
  - valoarea de piata nu a fost determinata in conditiile unor ipoteze speciale.

In urma investigatiilor de piata se concluzioneaza ca nu sunt diferente semnificative intre preturile de tranzactionare recente cunoscute sau preturile de oferta valabile la data evaluarii si valoarea rezultata din evaluare.

## 19. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

### 19. 1. Analiza rezultatelor

Analiza rezultatelor evaluarii unei proprietati imobiliare reprezinta o revizuire a rezultatelor si concluziilor abordarilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietatii imobiliare subiect (concluzia asupra valorii).

S-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, rationamentul si logica au dus la judecati corecte. In analiza rezultatelor, criteriile pe baza carora un evaluator ajunge la o estimare a valorii finale fundamentata si semnificativa sunt:

1. **Adecvarea** – cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. S-a tinut cont de interesele majore ale participantilor pe piata;
2. **Precizia** – este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse proprietatilor comparabile. In cazul in care sunt disponibile multe proprietati comparabile, care se conformeaza unui model real al pietei imobiliare (cum este si cazul zonei analizate), se poate obtine o precizie mai mare cu metoda comparatiei decat cu celelalte metode;
3. **Cantitatea informatiilor** – ambele criterii mentionate mai sus influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor, insa ele 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.

### **Analiza rezultatelor pentru metoda comparatiei directe**

Din punct de vedere al adecvării, evaluatorul considera ca metoda comparatiei directe este aplicabila in cazul de fata existand o piata imobiliara destul de activa in zona analizata. Desi nu au putut fi obtinute tranzactionari pentru a le folosi ca si comparabile, in zona respectiva s-au vandut/cumparat case de locuit in ultimii ani, fiind o zona rezidentiala in dezvoltare.

Din punct de vedere al preciziei, evaluatorul considera ca a avut date si informatii suficiente pentru aplicarea abordarii prin piata. De asemenea, a putut identifica proprietati comparabile foarte asemanatoare cu proprietatea subiect astfel incat valoarea de piata propusa in cadrul acestei abordari este afectata doar de o ajustare.

Din punct de vedere al cantitatii informatiilor, datele obtinute din analiza pietei sunt consistente, evaluatorul putandu-se folosi de suficiente informatii din piata cu multe detalii.

### **19. 2. Concluzia asupra valorii**

Din abordarile folosite in evaluare, evaluatorul considera ca *abordarea prin piata* este cea mai corecta, oferind indicii mai precise despre piata, cu variabile mai putine.

Conform GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile, concluzia asupra valorii poate fi exprimata ca o singura valoare, de obicei rotunjita, sau ca un interval de valori, cazul in care exista factori de risc cu influenta asupra valorii.

In prezentul raport de evaluare opinia asupra valorii este exprimata ca o singura valoare, rotunjita.

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</b>	<b>6.844.383 LEI echivalent 1.390.400 EUR, respectiv 16,00 EUR mp</b>
<i>Valoarea nu este efectata de TVA</i>	

SC Smart Value Consulting SRL

Petcu Razvan George

Evaluator: Petcu Razvan George



**Anexe:**

Anexa 1. Localizarea proprietatii

Anexa 2. Fotografii ale proprietatii

Anexa 3. Determinarea valorii de piata prin abordarea prin piata

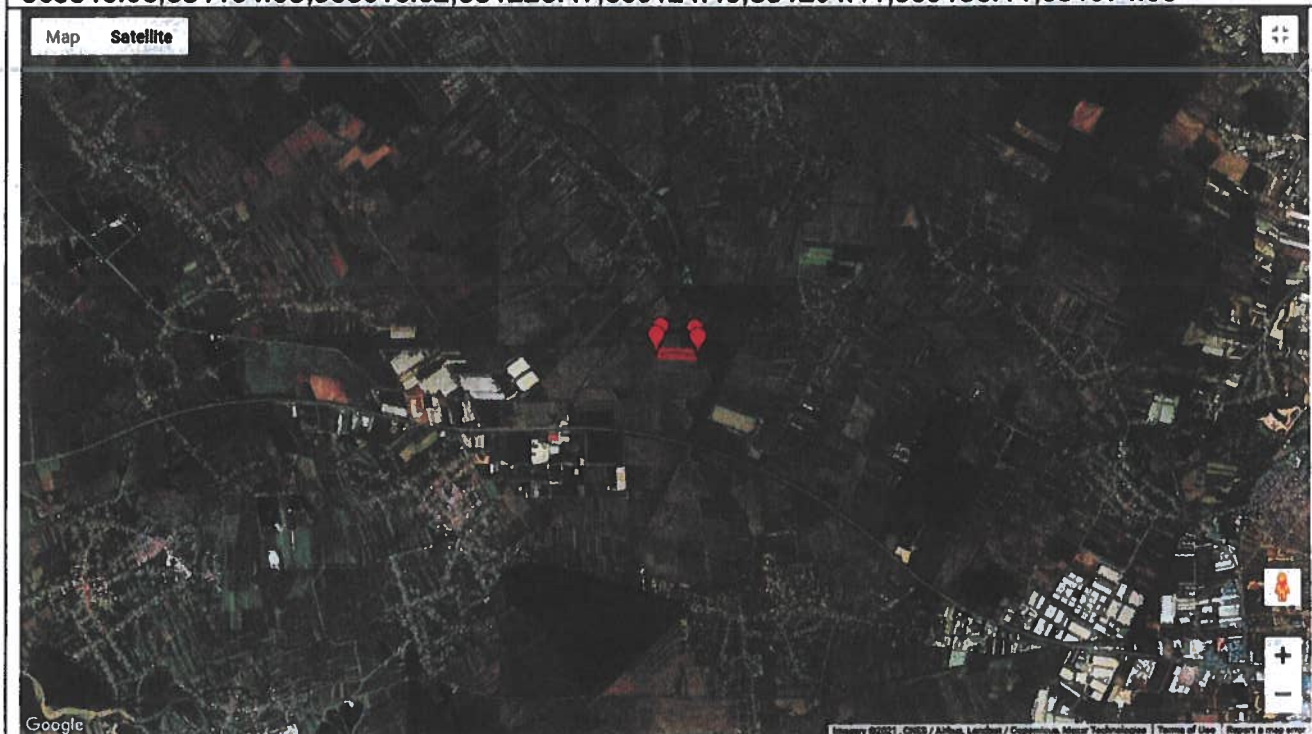
Anexa 4. Determinarea valorii de piata prin abordarea prin venit

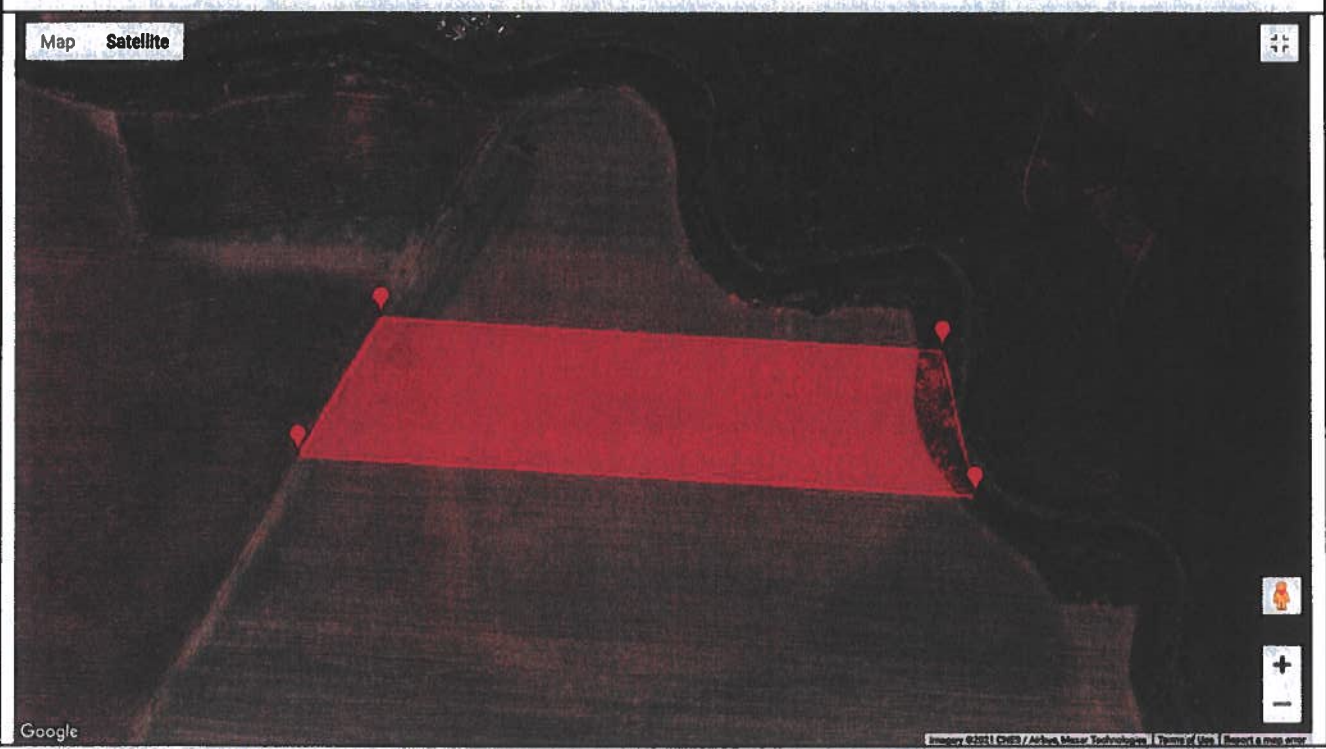
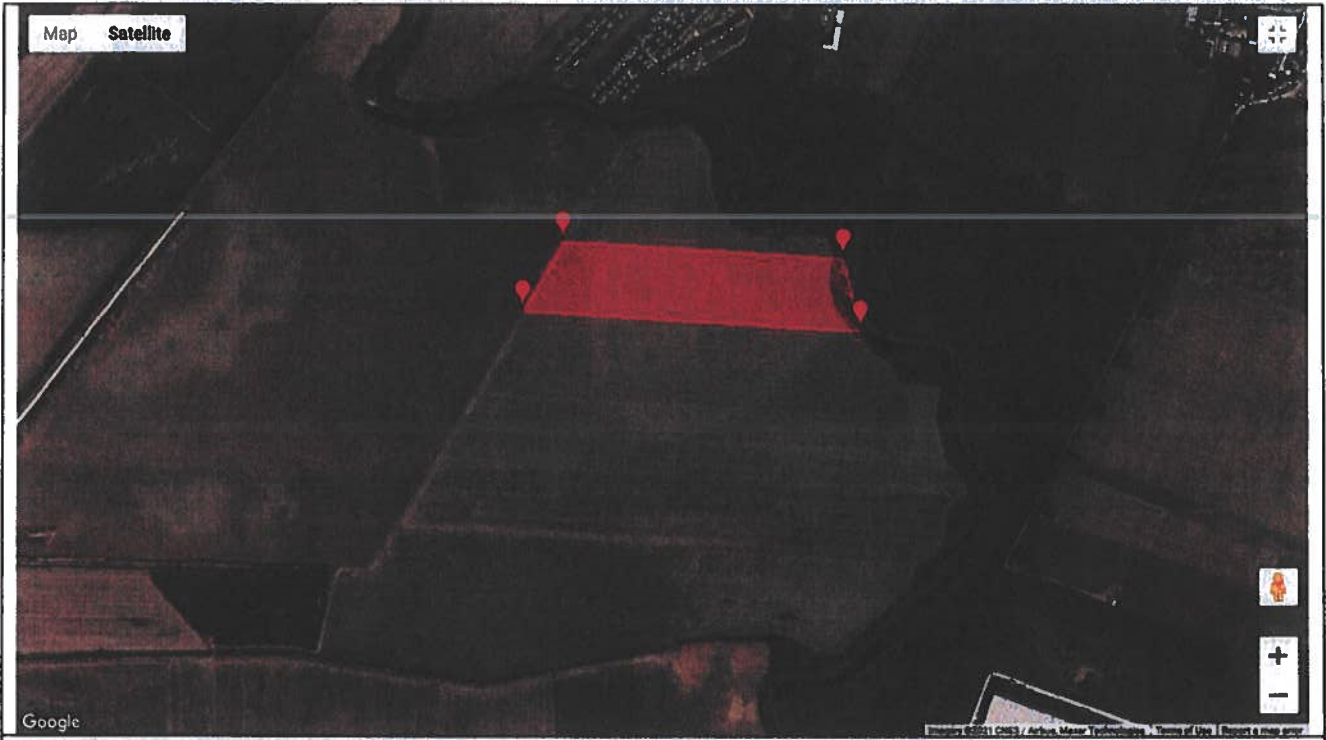
Anexa 5. Date comparabile - oferte de vanzare, oferte inchiriere

Anexa 6: Documente proprietate, alte acte (CVC, Extras CF, doc. cadastrala, etc.)

### Anexa 1. Localizarea proprietatii

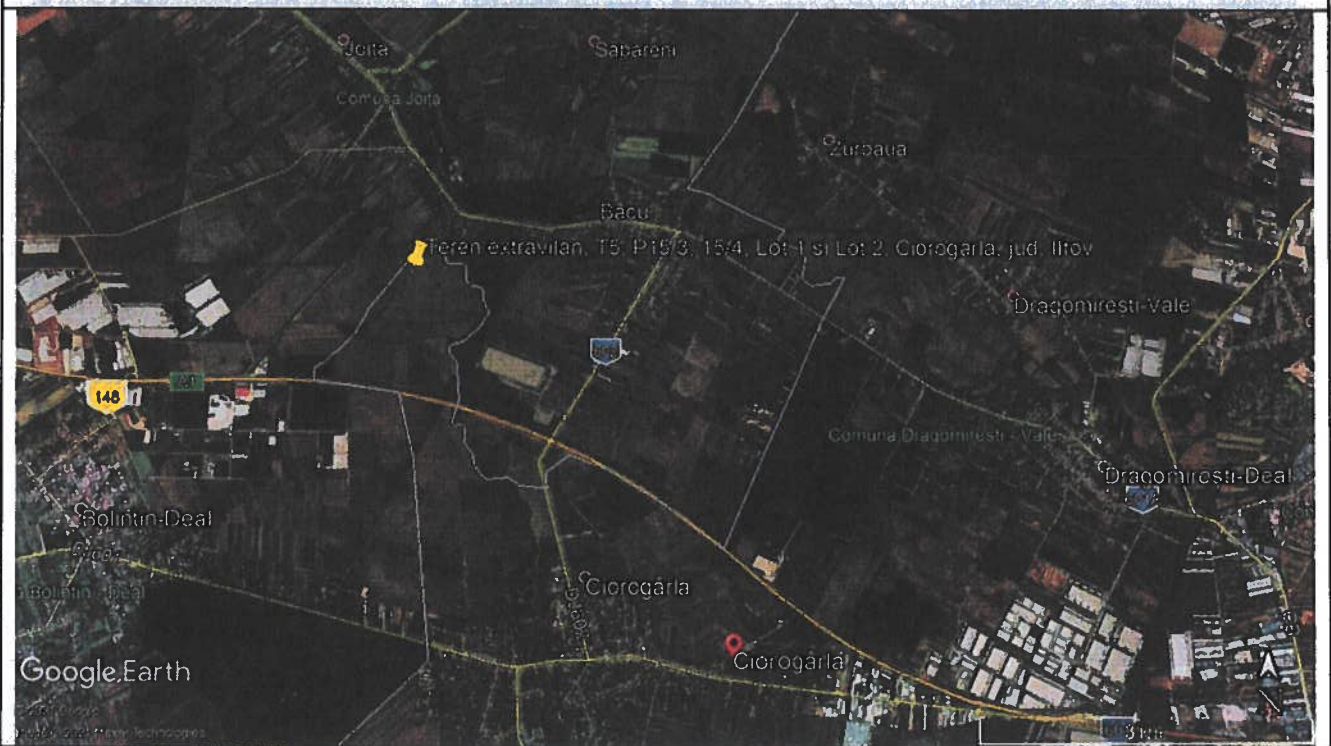
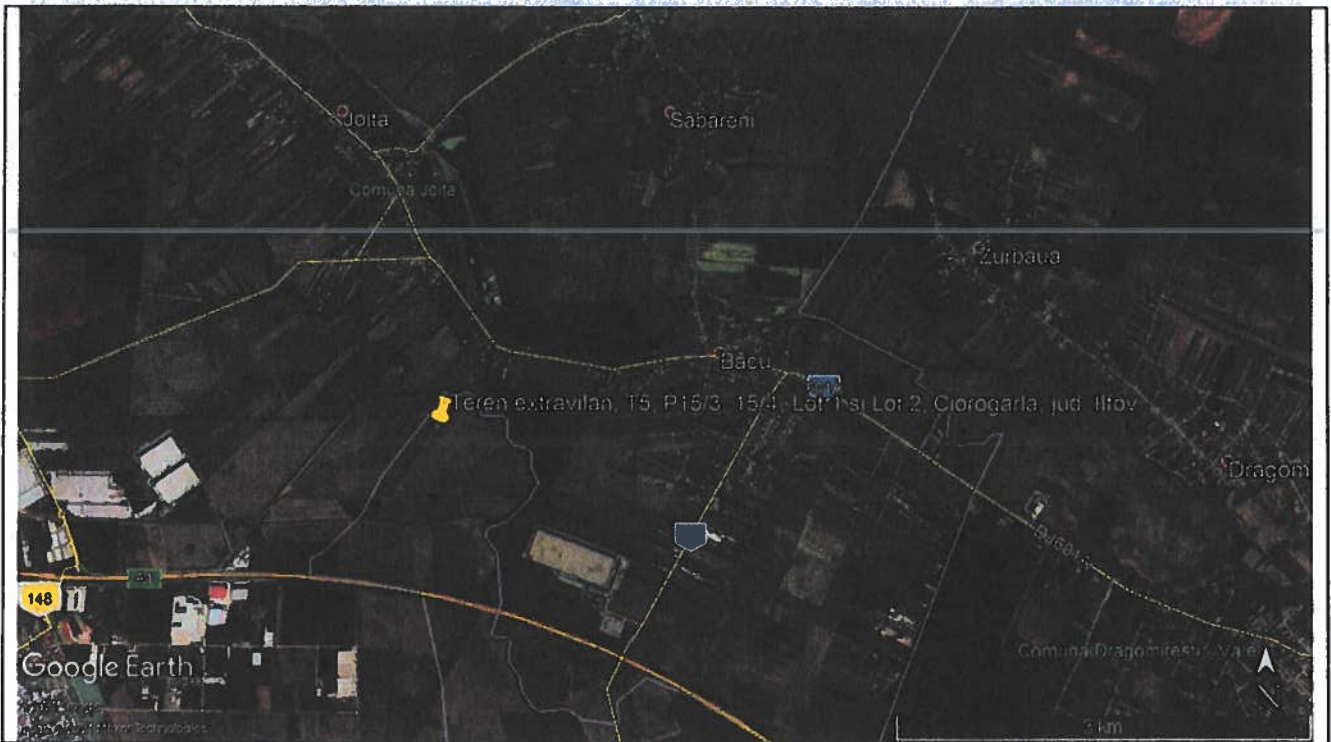
Localizare teren conform Coordonate cadastrale Stereo 70:  
568546.08,331104.03;568618.52,331228.47;569124.49,331204.11;569156.11,331074.65






























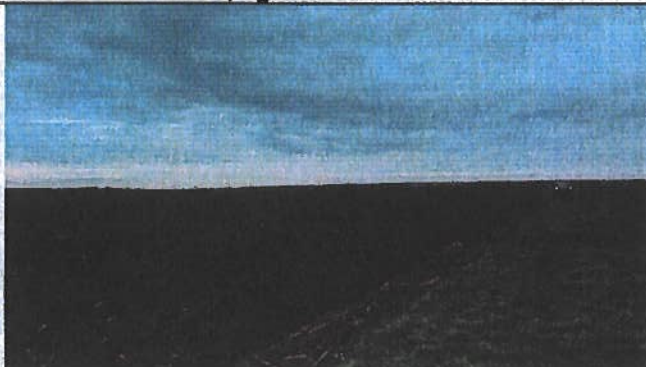




**Anexa 2. Fotografii ale proprietatii**

<p>Foto drum de acces si deschiderea la drum a terenului evaluat, in partea dreapta a foto</p>	<p>Teren evaluat</p>
	
<p>Teren evaluat</p>	<p>Teren evaluat</p>
	
<p>Teren evaluat, foto dinspre drum catre latura din spate a terenului, unde se afla raul Ciorogarla</p>	<p>Teren evaluat</p>
	
<p>Foto drum de acces si deschiderea la drum a terenului evaluat, in partea dreapta a foto</p>	<p>Foto drum de acces si deschiderea la drum a terenului evaluat, in partea dreapta a foto</p>
	

<p>Foto drum de acces si deschiderea la drum a terenului evaluat, in partea stanga a foto</p>	<p>Foto drum de acces si deschiderea la drum a terenului evaluat, in partea stanga a foto</p>
	
<p>Teren evaluat</p>	<p>Teren evaluat</p>
	
<p>Teren evaluat</p>	<p>Teren evaluat</p>
	
<p>Teren evaluat, foto dinspre drum catre latura din spate a terenului, unde se afla raul Ciorogarla</p>	<p>Teren evaluat, foto dinspre drum catre latura din spate a terenului, unde se afla raul Ciorogarla</p>
	

<p>Vecinatati, in continuarea drumului, in capat, se afla raul Ciorogarla, peste rau sunt cladiri rezidentiale nou edificate</p>	<p>Vecinatati, in continuarea drumului, in capat, se afla raul Ciorogarla, peste rau sunt cladiri rezidentiale nou edificate</p>
	
<p>La cativa metri de terenul evaluat, peste drum se afla doua linii electrice</p>	<p>La cativa metri de terenul evaluat, peste drum se afla doua linii electrice</p>
	
<p>In vecinatatea imediata a terenului evaluat se afla terenuri agricole cultivate, cu suprafete mari</p>	<p>In vecinatatea imediata a terenului evaluat se afla terenuri agricole cultivate, cu suprafete mari</p>
	
<p>In capatul terenului se afla raul Ciorogarla, peste rau sunt terenuri libere, agricole</p>	<p>In capatul terenului se afla raul Ciorogarla, peste rau sunt terenuri libere, agricole</p>
	

### Anexa 3. Determinarea valorii prin abordarea prin piata

Grila calcule teren:

<b>Abordarea prin piata / Grila datelor de piata</b>				
<b>Analiza pe perechi de date</b>				
<b>Elemente descriptive:</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila 1</b>	<b>Comparabila 2</b>	<b>Comparabila 3</b>
Valoare de oferta / tranzactie (Eur/mp)	?	20,00 €	18,00 €	25,00 €
Status urban:	extravilan	extravilan	extravilan	intravilan
Suprafata (mp) teren:	86900	94.500,00	10.000,00	84.900,00
Deschidere (ml) teren:	174,01	-	-	206,00
<b>Negocierea ofertei</b>		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-10%	-10%	-10%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-2	-2	-3
<b>Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)</b>		<b>18,00 €</b>	<b>16,20 €</b>	<b>22,50 €</b>
<b>Ajustari specifice tranzactionarii</b>				
<b>Elemente de comparatie:</b>				
<b>Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / cheft. necesare dupa cump.</b>	depline / normale, la piata / normale, independente, fara motivatie speciala / nu e cazul	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
<b>Pret ajustat (Eur)</b>		<b>18,00 €</b>	<b>16,20 €</b>	<b>22,50 €</b>
<b>Conditii de piata</b>	curent	anunt valabil	anunt valabil	anunt valabil
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
<b>Pret ajustat (Eur)</b>		<b>18,00 €</b>	<b>16,20 €</b>	<b>22,50 €</b>
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>				
<b>Localizare</b>	T5 P15/3, 15/4 Lot 1 si T5 P15/3, 15/4 Lot 2, Ciorogarla, jud. Ilfov	Ciorogarla - in plan secund fata de nodul rutier de la km 22-23, de pe Autostrada A1, pe aceeasi latura de Autostrada ca terenul evaluat	Ciorogarla, tarla 64, langa padurea Ileana, lipit de SC Avicola	Ciorogarla, intre str. Viitorului si Autostrada A1
	reper: dupa depozitul Emag de la Joita, in zona de dupa acesta, delimitata de raul Ciorogarla si Autostrada A1, aproape de localitatile Bacu si Joita	superior, in aceeasi zona cu terenul evaluat, dar mai aproape de Autostrada	superior, in zona dinaintea temului evaluat, mai aproape de Autostrada	superior, in zona logistica situata intr-o localitate si Autostrada
Ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-15,00%
Ajustare (Eur)		-2	-2	-3
<b>Caracteristici fizice:</b>				
<b>Acces</b>	drum de exploatare neamenajat	similar	similar	similar
Ajustare pentru acces (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru acces (Eur)		0	0	0
<b>Suprafata</b>	86900	94.500,00	10.000,00	84.900,00
Ajustare pentru suprafata (%)		0,00%	-5,00%	0,00%
Ajustare pentru suprafata (Eur)		0	-1	0
<b>Deschidere</b>	174,01	-	-	206,00
	0,35	-	-	0,50
Ajustare deschidere (%)		0,00%	0,00%	-5,00%
Ajustare deschidere (Eur)		0	0	-1

Utilitati (apa, canal, etc.)	fara utilitati	fara utilitati pe teren	fara utilitati pe teren	fara utilitati pe teren
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
<b>Cea mai buna utilizare</b>	agricol, in zona industrial-logistica	similar	similar	similar
Ajustare pentru CMBU (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru CMBU (Eur)		0	0	0
<b>Status urban</b>	extravilan	extravilan	extravilan	intravilan
Ajustare pentru status urban (%)		0,00%	0,00%	-10,00%
Ajustare pentru status urban (Eur)		0	0	-2
<b>Alte ajustari</b>	nu e cazul	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):</i>		-2	-2	-7
<b>Pret ajustat (Eur/mp)</b>		16 €	14 €	16 €
<b>Caracteristici economice</b>	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
<b>Pret ajustat (Eur/mp)</b>		16 €	14 €	16 €
<b>Componente non-imobiliare</b>	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
<b>Pret ajustat (Eur/mp)</b>		16,20 €	13,77 €	15,75 €
<i>Ajustare neta</i>		-2	-2	-7
<i>Ajustare neta %</i>		-9,00%	-13,50%	-27,00%
<i>Ajustare bruta</i>		1,80	2,43	6,75
<i>Ajustare bruta %</i>		9,00%	13,50%	27,00%
<i>Numar ajustari</i>				
<b>VALOARE PROPU SA (Eur)</b>	16,20 €			
<b>rotunjlt</b>	16,00 €			
<i>Curs BNR Eur/Lei la 07.06.2021, valabil pana in a doua parte a zilei de 08.06.2021</i>	4,9230			
<b>VALOARE PROPU SA (Lei)</b>	78,77 lei			
			16 eur/mp	
	Eur	Lei		
	1.390.400 €	6.844.383 lei		

Ajustarile s-au luat in considerare astfel:

- Negocierea ofertei - tine seama de disponibilitatea pentru negocierea pretului de oferta; in baza verificarilor telefonice cele trei comparabile au fost ajustate cu -10%.

- Localizare: In cele 3 oferte comparabile identificate apar informatii despre localizare, astfel cele 3 comparabile se afla: C1 - Ciorogarfa - in plan secund fata de nodul rutier de la km 22-23, de pe Autostrada A1, pe aceeaasi latura de Autostrada ca terenul evaluat, superior, in aceeaasi zona cu terenul evaluat, dar mai aproape de Autostrada; C2 - Ciorogarfa, tarla 64, langa padurea Ileana, lipit de SC Avicola, superior, in zona dinaintea terenului evaluat, mai aproape de Autostrada; C3 - Ciorogarfa, intre str. Viitorului si Autostrada A1, superior, in zona logistica situata intr localitate si Autostrada;

Terenul evaluat este situat la adresa: T5 P15/3, 15/4 Lot 1 si T5 P15/3, 15/4 Lot 2, Ciorogarla, jud. Ilfov, reper: dupa depozitul Emag de la Joita, in zona de dupa acesta, delimitata de raul Ciorogarla si Autostrada A1, aproape de localitatile Bacu si Joita;

Astfel pentru cele trei comparabile s-au aplicat urmatoarele ajustari:

Comp A – s-a ajustat cu -10%, echivalent nominal, comparabila fiind situata in mai aproape de Autostrada, mai apreciat, conform info piata;

Comp B – s-a ajustat cu -10%, echivalent nominal, comparabila fiind situata in mai aproape de Autostrada, mai apreciat, conform info piata;

Comp C – s-a ajustat cu -15%, echivalent nominal, comparabila fiind situata in mai aproape de Autostrada, mai apreciat, conform info piata;

• Acces: ajustarea tine cont de diferenta de cotation de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut; C1 - drum de exploatare; C2 - drum de exploatare; C3 - drum de exploatare;

Terenul evaluat are acces: drum de exploatare neamenajat;

au fost acordate urmatoarele ajustari:

Comp A – nu s-a ajustat, similar;

Comp B – nu s-a ajustat, similar;

Comp C – nu s-a ajustat, similar;

• Suprafata teren: ajustare ce are in vedere suprafata de teren a proprietatilor analizate. Ajustarea de suprafata de teren tine seama de marimea suprafetelor - cu cat acestea sunt mai mari, cu atat pretul tinde sa scada - conform informatiilor si constatarilor din piata imobiliar specifica.

Astfel pentru cele trei comparabile s-au aplicat urmatoarele ajustari:

Comp A – nu s-a ajustat, similar; comparabila incadrandu-se in categoria terenurilor cu suprafata medie-mare, ca cea a terenului evaluat;

Comp B – s-a ajustat cu -5%, echivalent nominal, terenurile cu suprafata mai mica sunt mai apreciate, conform info piata;

Comp C – nu s-a ajustat, similar; comparabila incadrandu-se in categoria terenurilor cu suprafata medie-mare, ca cea a terenului evaluat;

• Deschidere/adancime: Forma terenului permite o organizare facila sau poate limita posibilitatile de construire. Forma dezavantajoasa sau un raport nefavorabil al laturilor ori existenta unei deschideri duble, induce o variatie cu 5-10% fata de raportul optim; raport optim laturi: 0,5-1,0; C1 - nespecificat, considerata medie, in raport cu suprafata; C2 - nespecificat, considerata medie, in raport cu suprafata; C3 - 206 m;

Terenul evaluat are deschidere totala de 174,01 m;

S-au aplicat urmatoarele ajustari:

Comp A – nu s-a ajustat;

Comp B – nu s-a ajustat;

Comp C – s-a ajustat cu -5%, echivalent nominal, pentru deschiderea mare, mai apreciata, conform info piata;

• Utilitati: Ajustarea tine cont de diferenta de cotation de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren. Se efectueaza ajustari pentru distanta la retelele de utilitati ale lotului evaluat comparativ cu distantele la aceleasi retele a loturilor din ofertele de vanzare considerate competitive si distanta la retelele publice de gaze, curent electric, etc.: s-au efectuat corectii in functie de echiparea tehnico-edilitara, situarea acestora pe amplasament/la limita sau in zona, aceste ajustari efectuandu-se la ml, avand ca surse de estimare devize de specialitate si indreptare tehnice.

Terenul evaluat: fara utilitati;

Comp A – nu s-a ajustat, similar, fara utilitati pe teren;

Comp B – nu s-a ajustat, similar, fara utilitati pe teren;

Comp C – nu s-a ajustat, similar, fara utilitati pe teren;



• **CMBU:** in prezent terenul este extravilan agricol, fiind cultivat; zona in care se afla acesta este cu terenuri libere si care este propusa spre dezvoltare industrială logistica, lucru care se intampla cu parcelele de teren aflate in prim planul Autostrazii cat si in plan secund; terenurile comparabile au aceleasi caracteristici cu terenul evaluat in privinta CMBU; ajustari:

Comp A – nu au fost necesare ajustari;

Comp B - nu au fost necesare ajustari;

Comp C – nu au fost necesare ajustari;

• **Status urban:** Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan); in cele 3 comparabile identificate avem: C1 - teren extravilan; C2 - teren extravilan; C3 - teren intravilan;

terenul evauat este: extravilan, zona in care se afla acesta este cu terenuri libere si care este propusa spre dezvoltare industrială logistica, lucru care se intampla cu parcelele de teren aflate in prim planul Autostrazii cat si in plan secund; terenurile comparabile au aceleasi caracteristici cu terenul evaluat;

Comp A – nu au fost necesare ajustari;

Comp B - nu au fost necesare ajustari;

Comp C – s-a ajustat cu -10%, echivalent nominal, pentru diferenta de statul, conform info piata;

• **Alte ajustari:** terenul evaluat este liber, neingradit, neintarusat; terenurile comparabile nu sunt ingradite:

au fost acordate urmatoarele ajustari;

Comp A – nu s-a ajustat, similar;

Comp B - nu s-a ajustat, similar;

Comp C – nu s-a ajustat, similar;

• **Alte ajustari pentru caracteristici economice si componente non-imobiliare:** nu s-au acordat, nu e cazul.

## Anexa 5. Date comparabile - oferte de vanzare

## Centralizator:

Lista comparabila									
Nr. crt.	Tip	Localizare	Arie	Desch.	Pret oferta	Data anunt	Website	Date contact	Scurta descriere
1	teren	Ciorogarla - in plan secund fata de nodul rutier de la km 22-23. de pe Autostrada A1. pe accesul la strada de Autostrada ca terenul evaluat	94.500	-	20,0 €	anunt valabil	<a href="https://acp.imobiliare.ro">https://acp.imobiliare.ro</a>	Telefoane: 0723693717 E-mail: Actualizat: obx.ro 22.05.2021 obx.ro 29.08.2020 (prima aparitie)	Proprietar, vand teren in suprafata de 9.45 ha, la km 23, A1 Buc-Pitesti. in imediata apropiere a parcurilor logistice CTP, K.G. Tessulo, si multe altele! Toate utilitatile la 3-400 m! Terenul dispune de 3 drumuri de acces!
2	teren	Ciorogarla, tarla 64, langa padurea Ileana, lipit de SC Avicola	10.000	-	18,0 €	anunt valabil	<a href="https://acp.imobiliare.ro">https://acp.imobiliare.ro</a>	Telefoane: 0722232868 E-mail: Actualizat: obx.ro - ieri obx.ro - 22.03.2019 (prima aparitie)	De vanzare 1 ha teren Joita-Bacu, trecut in intravilan. Drum ecos. utilitati in apropiere. Se afla langa padurea Ileana, lipit pe o latura de SC. Avicola. Terenul este situat in Tarla 64, Parcela 522/9, nr. cadastrat, intabulat in CF a localitatii Joita, Suprafata din acte = 10000 mp din masuratorii conform ultimului cadastru = 9859 mp.
3	teren	Ciorogarla, intre str. Vitorului si Autostrada A1	84.900	206	25,0 €	anunt valabil	<a href="https://acp.imobiliare.ro">https://acp.imobiliare.ro</a>	Sursa: Agentie imobiliara Telefoane: 0748205559 E-mail: Actualizat: imobiliare.ro - ieri	sepre vanzare un teren amplasat ideal pe marginea autostrazii Bucuresti- Pitesti in cea mai dezvoltata zona de spatiu logistic.

## Comparabila 1 vanzare teren, pag 1

Teren, Agricol, supraf. de 94500 mp

ID: 4104533

Status: la vanzare din 29 iunie 2020, data curenta: 8 iunie 2021

Adresa: A1 . Ciorogarla, Bucuresti Ilfov

Telefoane: 0723693717

Zile in piata: 345 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 2.362.500 EUR

Actualizat: olx.ro - 22.05.2021

Ultimul pret solicitat: 1.890.000 EUR  
20 EUR/mp

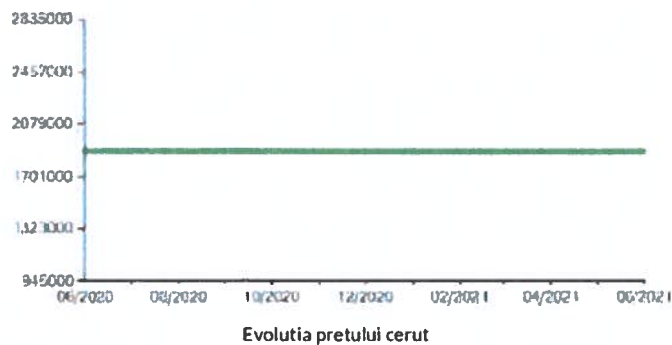
olx.ro - 29.06.2020 (prima aparitie)

## Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Agricol
Clasificare teren:	Extravilan
Suprafata teren:	94.500 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Proprietar, vand teren in suprafata de 9,45 ha, la km 23, A1 Buc-Pitesti, in imediata apropiere a parcurilor logistice CTP, KLG, Tassulo, si multe altele! Toate utilitatile la 3-400 m! Terenul dispune de 3 drumuri de acces! Nu deranjati inutil! Pretul este de 23 euro / mp!



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

### Comparabila 1 vanzare teren, pag 2



WREI RAT IF LEFOAR: 60 42900

**Teren, Agricol, suprafa 94500 mp** ID: 4104533

Comis la vanzare: 1-25 April 2020 : ora cumpara 3 hore 12'

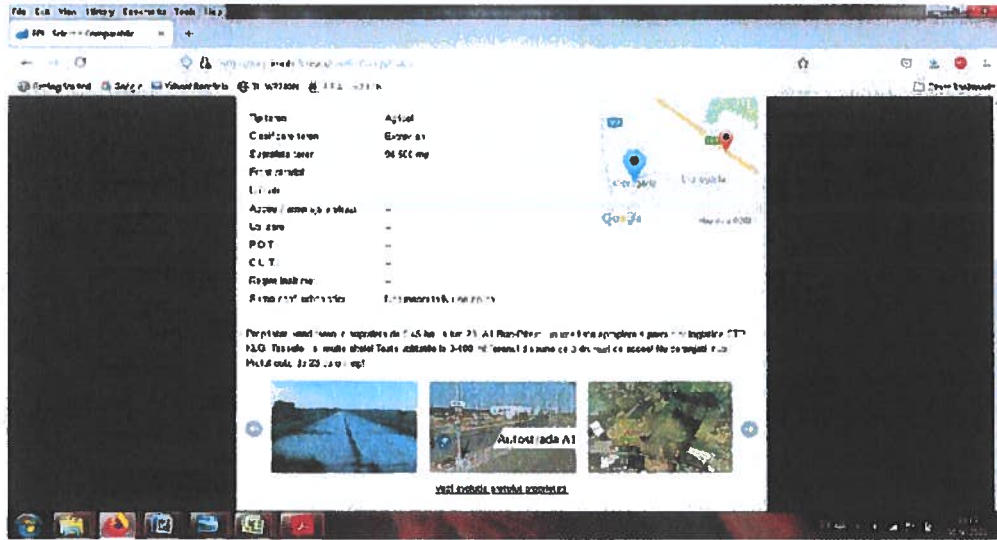
Adresa	A. Ciernesi, Poniștea Blv	Tractor	872M F17 T
Suprafata	340 ca.	Emisie	
Prezenta constructii	2,35 100 LU	Actualizat	14 ianuarie 2015
Prezenta teren agricol	1 814 300 P112		
Prezenta teren forestier	20 P117 mp		

**Cu actiunile proprietate**

Tip teren	Agricultural
Cu actiunile	Emisie
Suprafata teren	94 500 mp
Prezenta constructii	-
Prezenta teren agricol	-
Prezenta teren forestier	-
POT	-
CULT	-

Map showing the location of the property in Ciernesi, Romania. The map includes a red pin indicating the property location and a yellow line representing a road or boundary. The Google logo is visible at the bottom of the map.

### Comparabila 1 vanzare teren, pag 3



## Comparabila 2 vanzare teren

Teren, Agricol, supraf. de 10000 mp

ID: 3578560

Status: la vanzare din 22 martie 2019, data curenta: 8 iunie 2021

Adresa: Ciorogarla, Bucuresti Ilfov

Telefoane: 0722232866

Zile in plata: 810 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 130.000 EUR

Actualizat: olx.ro - ieri

Ultimul pret solicitat: 18 EUR

olx.ro - 22.03.2019 (prima aparitie)

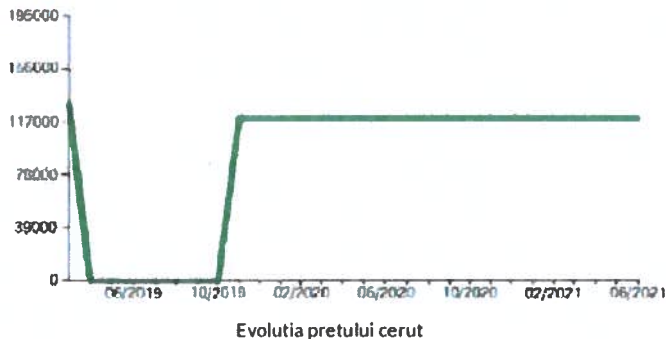
18 EUR/mp

### Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Agricol
Clasificare teren:	Extravilan
Suprafata teren:	10.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



De vanzare 1 ha teren Joita-Bacu, trecut in intravilan. Drum acces, utilitati in apropiere. Se afla langa padurea Ileana, lipit pe o latura de SC. Avicola. Terenul este situat in Tarla 64, Parcela 522/9, nr. cadastral. Intabulat in CF a localitatii Joita; Suprafata din acte = 10000 mp din masuratori conform ultimului cadastru = 9959 mp.



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

### Comparabila 3 vanzare teren

Teren, Constructii, supraf. de 84900 mp, F.S. de 206 mp

ID: 6VA03JBR2UG

Status: la vanzare din 6 august 2019, data curenta: 8 iunie 2021

Adresa: Ciorogarla, Bucuresti Ilfov

Sursa: Agentie Imobiliara

Zile in piata: 673 zile

Telefoane: 0749205559

Primul pret solicitat: 2.122.500 EUR

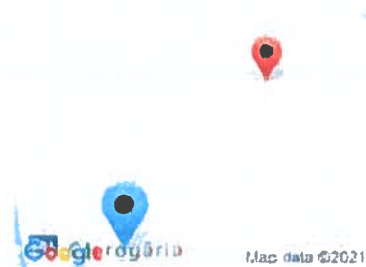
E-mail:

Ultimul pret solicitat: 2.122.500 EUR  
25 EUR/mp

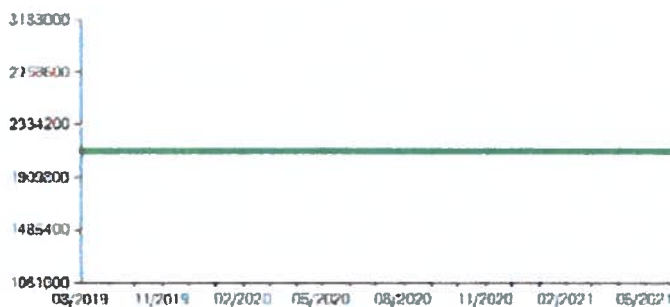
Actualizat: imobiliare.ro - ieri

#### Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii  
 Clasificare teren: Intravilan  
 Suprafata teren: 84.900 mp  
 Front stradal: 206 m  
 Utilitati: --  
 Acces / amenajare strazi: Pietruite  
 Utilizare: comercial, industrial  
 P.O.T.: --  
 C.U.T.: --  
 Regim inaltime: --  
 Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Va oferim spre vanzare un teren amplasat ideal pe marginea autostrazii Bucuresti- Pitesti in cea mai dezvoltata zona de spatii logistice.




Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

**Anexa 6: Documente proprietate, alte acte (CVC, Extras CF, doc. cadastrala, etc.)**

Data eliberării	cerere		solicitant	Adresa solicitant	Pr cert
	Data Suprafața teren	Cod numeric personal			
0	1	2			



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA COMUNEI CIOROGĂRLA**  
**PRIMAR**

---

**Șoseaua București nr. 112, comuna Ciorogârla, Județul Ilfov**  
**Telefon: +40-21-313.15.90 / Fax: +40-21-313.73.95**

Nr. 7876 din 03.06.2021

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 159 din 03.06.2021

**În scopul: INFORMARE**

Ca urmare a cererii adresate de către **CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV** cu sediul în Municipiul București, sector 6, str. Ernest Juvara, nr. 3-5, prin împuternicit **MIHAELA VIRGINIA TOADER**, înregistrată la nr. 7876 din 24.05.2021, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 62/2005 din 2011, faza P.U.G., aprobată prin hotărârea Consiliului Local Ciorogârla nr. 13/28.04.2011, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**  
Terenurile se află situate în extravilanul comunei Ciorogârla, județului Ilfov.  
Imobilul – teren în suprafață de:

- 16.900,00 mp. deținut de **OLAROIU AURELIAN COSMIN, OLAROIU CLAUDIA LUMINITA**, soți, conform Act de Dezmembrare nr. 3501/30.05.2008 emis de BNP MENTOR, conform Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 681/28.02.2008 emis de BNP și conform Extrasului de Carte funciară nr. 222404/20.05.2021 eliberat de O.C.P.I. Județul Ilfov, este înscris în Cartea funciară nr. 54017 - număr cadastral 1732/2;
- 70.000,00 mp. deținut de **OLAROIU AURELIAN COSMIN, OLAROIU CLAUDIA LUMINITA**, soți, conform Act de Dezmembrare nr. 3501/30.05.2008 emis de BNP MENTOR, conform Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 681/28.02.2008 emis de BNP și conform Extrasului de Carte funciară nr. 222386/20.05.2021 eliberat de O.C.P.I. Județul Ilfov, este înscris în Cartea funciară nr. 54015 - număr cadastral 54015;

**2. REGIMUL ECONOMIC:**  
Folosința actuală: teren în suprafață de 16.900,00 mp., respectiv 70.000 din acte.  
Destinația: teren arabil extravilan.

pag. 1



### 3. REGIMUL TEHNIC

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) - Comuna Ciorogârla, Județul Ilfov, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Ciorogârla nr. 13/28.04.2011, imobilul este situat în extravilanul comunei Ciorogârla.

#### **EX - ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN**

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe au fost delimitate următoarele zone cuprinse în extravilanul comunei Ciorogârla:

**EX2** - Zone rezervate pentru activități agricole;

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Terenurile exterioare teritoriului intravilan, cuprinse în teritoriul administrativ al comunei Ciorogârla au următorul caracter:

#### **EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole.**

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Este permisă amplasarea unor ferme și exploatări pentru suprafețe minime de 2 ha, cu o latură de cel puțin 50,00 m; suprafața construită la sol va fi de maximum 300,00 mp.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătatea publică.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, pentru a se asigura conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafața de-jur-impresurului monumentului istoric delimitată cu 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

#### **RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE.**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere ale comunei;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - realizarea autostrăzilor și drumurilor noi propuse;
  - realizare și modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor, autostrăzilor și căilor ferate este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunicii desfășurării, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Ciorogârla se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasă I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu habanătăți funciare proaspete și plantate cu vii și livezi este interzisă.

0	1	2	Adresa solicitant
	teren	numerie personal	

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate 6 (șase) luni de la data emiterii.

Primar al comunei Ciorogârla,  
Victor NICULAE



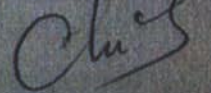
Secretar general al comunei Ciorogârla,  
Sorina-Valentina DRINCEANU



Întocmit,  
Florina BADISLAV



Arhitect-Șef,  
Sorin-Gabriel CHIRULESCU



Achitat taxa de: SCUTIT

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

## CIOROGÂRLA

Lot 1 – 70.000 mp, CF. 3355 Ciorogârla

Lot 2 – 16.900 mp, CF. 3356 Ciorogârla

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
<ul style="list-style-type: none"><li>• Potrivit raportului de evaluare ANEVAR întocmit de expertul Petcu Răzvan George, amplasamentul se află poziționat într-o zonă în curs de dezvoltare, parțial sistematizată, majoritar cu destinație industrială, logistică și comercială. Valoarea estimată a celor două terenuri însumează <b>1.390.400 euro</b>.</li><li>• Amplasamentul analizat beneficiază de un acces relativ ușor la autostrada A1, prin intermediul nodului rutier din zona km 22-23 și a unui drum de exploatare (DE 15/1) în lungime de cca 2800 m. Accesul la DNCB se află la o distanță de circa 8-10 km.</li><li>• Caracteristicile topografice ale amplasamentului sunt favorabile realizării CMID: formă dreptunghiulară, suprafața este plană, fără denivelări vizibile, fără construcții edificate și beneficiază de o deschidere totală de 174 m la drumul de exploatare. Totodată, în vecinătatea estică a amplasamentului se află râul Ciorogârla (poate fi folosit ca emisar natural pentru apele pluviale colectate pe amplasamentul CMID).</li><li>• Distanța față de cea mai apropiată locuință permanentă este de cca 300 m, aceasta fiind situată dincolo de albia râului Ciorogârla.</li><li>• În vecinătate, la circa 15 m de latura din stanga a amplasamentului, există o rețea electrică aeriană (de medie tensiune) ce reprezintă un avantaj dpdv al asigurării accesului la această utilitate.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cele două terenuri se află poziționate în extravilanul comunei Ciorogârla și au categoria de folosință de teren agricol (<i>arabil</i>), fiind astfel necesară parcurgerea procedurii de scoatere din circuitul agricol. Totodată este necesară elaborarea unui PUZ pentru a putea realiza viitorul amplasament CMID Ilfov. În acest sens, este necesară achiziția unui contract de prestări servicii pentru elaborare PUZ, respectiv alocarea de resurse financiare suplimentare.</li><li>• Nu există în imediata vecinătate alte utilități disponibile necesare pentru funcționarea CMID. Cele mai apropiate clădiri cu destinație industrial-logistică se afla la circa 1500-1600 m.</li><li>• Există posibilitatea să existe costuri suplimentare de amenajare a CMID, care sunt generate de implementarea unor măsuri constructive de protecție împotriva apariției inundațiilor.</li></ul>
OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
<ul style="list-style-type: none"><li>• În apropierea amplasamentului analizat urmează a fi construită viitoarea Șosea de Centură – Inel 2, în zonă fiind stabilit și un nod rutier cu aceasta.</li><li>• Prin accesul facil la autostrada A1 se asigură o reducere semnificativă a costurilor cu transportul RDF (rezultat în urma tratării) către stațiile de valorificare energetică a deșeurilor, respectiv fabricile de ciment situate în zonă.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Terenurile identificate aparțin unor persoane fizice/societăți comerciale, fiind posibil ca prețul indicat de către expertul evaluator să nu fie acceptat de către proprietari sau aceștia să nu dorească să vândă.</li><li>• Există posibilitatea ca proprietarul instalației existente în vecinătatea amplasamentului analizat (rețea electrică MT), să impună anumite restricții care vor putea genera posibile condiționări în realizarea drumului de acces la amplasament.</li><li>• Risc de inundabilitate parțială/totală a amplasamentului datorat vecinătății râului Ciorogârla</li></ul>

## CERNICA

Teren T1 – 21.493 mp, CF.50792 Cernica

Teren T2 – 52.340 mp, CF. 50377 Cernica

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conform PUZ Cernica, în cadrul trupului A1 există o zonă pentru instalații de valorificare a deșeurilor sortare și depozitare în scopul producerii de energie electrică și apă caldă. Având în vedere că ambele terenuri analizate (T1 , T2) sunt poziționate în cadrul trupului A1 se poate considera că nu mai este necesară realizarea unui PUZ pentru viitorul amplasament CMID Ilfov.</li> <li>• Distanța dintre acest amplasament și cel mai apropiat sit NATURA 2000 (situl RO SPA 0122 – Lacul și Pădurea Cernica) este de peste 1.100 m.</li> <li>• Este posibil ca adiacent Centurii București să existe rețele de alimentare cu apă și de canalizare care pot deservei necesitățile viitoarelor investiții din cadrul CMID Ilfov. Aceste informații pot fi solicitate operatorului Apa Canal Ilfov.</li> <li>• Totodată, în vecinătatea/apropierea terenurilor au fost identificate și alte utilități, respectiv rețele de energie electrică și de gaze naturale.</li> <li>• Accesul la cele două terenuri se face din DNCB pe un drum nemodernizat pe o lungime de aproximativ 300 m (pe lângă depozitul ProEnerg SA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pentru realizarea CMID este necesară realizarea a cel puțin două achiziții de terenuri respectiv T1 (2,15 ha) și T2 (5,23ha). În baza raportului de evaluare ANEVAR, întocmit de expertul Peter Tibor, valoarea estimată a celor două terenuri însumează cca. <b>2.170.000 euro.</b></li> <li>• Un impediment în alegerea acestui amplasament îl reprezintă necesitatea menținerii drumului de acces existent din zona nordică a depozitului ProEnerg SA care reprezintă în același timp și accesul pentru investițiile existente din această zonă. Pentru menținerea acestui drum de acces este necesară fragmentarea viitorului amplasament al CMID Ilfov.</li> <li>• Adiacent acestui drum public este amplasată și o rețea aeriană de alimentare cu energie electrică.</li> <li>• Este posibilă reamplasarea în cadrul viitoarei suprafețe identificate pentru CMID Ilfov a drumului public și a rețelei de alimentare cu energie electrică, dar această acțiune va conduce la diminuarea suprafeței utile a amplasamentului. În această situație este necesară identificarea și achiziția suplimentară a unor terenuri adiacente suprafeței constituite din cele două terenuri analizate, astfel încât să fie asigurată o suprafață utilă a amplasamentului de cca. 6,5-7 ha.</li> <li>• Nu există în vecinătatea terenurilor un canal ANIF în care să poată fi descarcate apele pluviale provenite/colectate pe suprafața amplasamentului CMID.</li> <li>• Partea estică a terenului T2 este travarsată de o conductă magistrală de transport gaze naturale și, implicit, afectată de zona de protecție a conductei, prin micșorarea suprafeței utile disponibilă pentru instalațiile de tratare a deșeurilor</li> </ul>
OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prin faptul că se află situat relativ aproape de autostrada A2 se asigură o reducere semnificativă a costurilor cu transportul RDF (rezultat în urma tratării) către stațiile de valorificare energetică a deșeurilor, respectiv fabricile de ciment situate în zonă.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terenurile identificate aparțin unor persoane fizice/societăți comerciale, fiind posibil ca prețul indicat de către expertul evaluator să nu fie acceptat de către proprietari sau aceștia să nu dorească să vândă.</li> <li>• Există posibilitatea ca proprietarii instalațiilor existente pe amplasamentul analizat (rețele electrice, rețele de gaze), să impună anumite restricții care vor conduce la micșorarea suprafeței utile a amplasamentului.</li> <li>• În cazul ambelor terenuri analizate, există o necorelare între raportul de evaluare și documentațiile topo-cadastrale (ortofotoplanuri), respectiv nu au fost identificate fizic în teren de către expertul evaluator cele două sonde Petrom (reprezentate în ortofotoplanuri).</li> </ul>

anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului Județean Ilfov  
nr.....2021

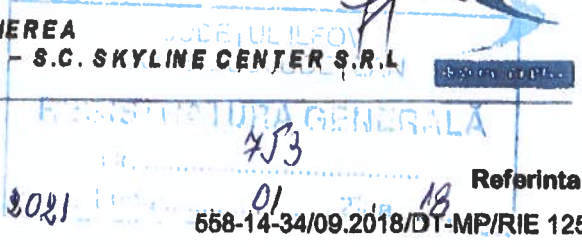
Componența comisiei de negociere:

M P A 01190  
47/19.01.2021

Dna Kacly  
Ilu



ASOCIERIA  
S.C. ROMAIR CONSULTING S.R.L. - S.C. SKYLINE CENTER S.R.L.



*[Handwritten signature]*

**CATRE:** CONSILIUL JUDETEAN ILFOV  
**Adresa:** Str.Ernest Juvara nr.3-5, Bucuresti  
**Nr. Fax:** +40.21.311.14.17

**Referinta:** 558-14-34/09.2018/DT-MP/RIE 125

**Data:** 18.01.2021

**In atentia:** D-nei Ileana Anghel Person - Director Executiv Adjunct-Coordonator Biroul de Management Integrat Calitate Mediu

**Subiect:** Contract servicii CS 1 nr. 85/27.09.2018 Servicii de elaborare a documentatiilor Master Plan, Studiu de Fezabilitate, Analiza Institutională și Evaluarea Impactului asupra mediului și Intocmirea Aplicatiei de finantare pentru Proiectul "Sistem de Management Integrat al Deseurilor in Judetul Ilfov"  
Raport referitor la analiza terenurilor transmise cu adresa Dvs. nr. 1579 din 28.12.2020, coroborate cu conditiile minime necesare pentru amplasamentul viitorului CMID Ilfov

**Stimata Doamna,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra formulata in cadrul e-mailului transmis in data de 11.12.2020 referitoare la caracteristicile si conditiile minime pe care trebuie sa le respecte/intruneasca un amplasament pentru viitorul CMID Ilfov, ca urmare a faptului ca Societatea ECOREC a contestat in instanta actul administrativ prin care Consiliul Județean Ilfov are în administrare terenul din UAT Popești Leordeni, reprezentand amplasamentul CMID Ilfov inclus in cadrul Studiului de fezabilitate, coroborate cu informatiile transmise de dumneavoastra cu adresa nr. 1579 din 28.12.2020, in continuare regasiti concluziile preliminare ale Consultantului formulate pe baza informatiilor primite.

**Cerinte minime necesare pentru amplasamentul CMID:**

- Existenta unei retele de alimentare cu energie electrica in apropiere (necesarul estimat de energie electrica este de circa 900 kWh);  
Este preferabil ca in zona adiacenta amplasamentului sa existe o retea de alimentare cu apa si o retea de canalizare (pentru asigurarea necesarului de apa al amplasamentului si pentru descarcarea apelor uzate provenite din amplasament);
- Existenta in imediata apropiere a amplasamentului a unui curs de apa permanent sau a unor canale ANIF (pentru descarcarea apelor pluviale si a apelor uzate epurate provenite din amplasament (pentru cazul in care in zona nu exista un sistem centralizat de canalizare));
- Pozitionarea amplasamentului in vecinatatea/apropierea Centurii Bucuresti sau Centurii 0 Bucuresti – Autostrada A0 (pentru minimizarea costurilor de transport aferente autogunolerelor) si eliminarea necesitatii realizarii unei statii de transfer a deseurilor;
- Pozitionarea amplasamentului: "in centrul de greutate al Judetului". In cazul in care acest lucru nu este posibil, este necesar ca amplasamentul sa fie pozitionat in imediata vecinatatea unui drum judetean sau drum national;
- Drumul de legatura dintre drumul judetean/national/centura va avea doua benzi, acostamente si un sant de colectare a apelor pluviale, cu o latime minima totala de 11,5 m;

- Distanța minimă față de așezări umane: circa 500 m;
- Distanța minimă față de cursuri de apă sau lacuri = 100 m;
- Amplasamentul nu trebuie să fie poziționat într-o zonă inundabilă sau supusă viiturilor;
- Nivelul maxim al apei subterane este preferabil să fie de minim 2,0 m față de suprafața terenului;
- Este preferabil ca amplasamentul să fie cvasi-orizontal, să nu prezinte denivelări și să nu fie poziționat într-o zonă cu alunecări de teren;
- Terenul trebuie să fie de tip neforestier, slab productiv, cu fertilitate slabă de tip pasune/islaz;
- Amplasamentul nu trebuie să fie poziționat într-o zonă cu vestigii istorice;
- Amplasamentul este preferabil să fie amplasat la o distanță de minim 1.000 m față de orice arie protejată (ROSCI sau ROSPA);
- Pentru amplasament este necesară existența unui PUZ cu indicarea categoriei de folosință – tratare deseuri, sortare, compostare etc.;
- Suprafața minimă a amplasamentului = 6,5 – 7,0 hectare;
- Forma amplasamentului: rectangulară/pătrată, cu dimensiuni de circa 250,0 m x 270,0 m;
- Să existe atitudine favorabilă a populației/să nu existe opinii negative ale populației din zonă pentru o investiție de acest tip.

Concluzii preliminare pentru alegerea amplasamentului viitorului CMID Ilfov pe baza informațiilor transmise de CJ Ilfov cu adresa nr. 1579 din 28.12.2020.

Acest răspuns al Consultantului se bazează pe existența în cadrul PUG-urilor studiate a zonelor având ca utilizare funcțională: activități de gestionare a deșeurilor.

Mentionăm că în conformitate cu Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, distanțele minime de protecție sanitară dintre rampele de transfer deșeurilor și așezările umane este de minim 200 m. Pentru a preîntâmpina unele opinii negative ale populației s-a stabilit de comun acord cu Dvs. ca distanța minimă dintre viitorul CMID Ilfov și cea mai apropiată așezare umană permanentă să fie de circa 500 m.

#### **UAT BRANESTI**

În cadrul trupului A2 există o zonă pentru platforme de precolectare a deșeurilor urbane. În cadrul planului transmis nu se cunoaște suprafața și poziționarea acestei zone.

Distanța față de Centura București este de circa 13,5 km.

Accesul se face prin intermediul drumului național DN 3.

Deoarece nu a putut fi identificată zona platformei de precolectare a deșeurilor urbane, nu a fost posibilă determinarea distanței dintre aceasta și așezările umane permanente din zonă.

#### **UAT CERNICA**

În cadrul trupului A1 există o zonă pentru instalații de valorificare a deșeurilor, sortare și depozitare în scopul producerii de energie electrică și apă caldă.

În cadrul trupului A1 am identificat un teren cu suprafața de circa 6,6 hectare în zona estică a depozitului ProEnerg SA care dispune de acces direct din cadrul Centurii București și rețea de alimentare cu energie electrică. Un impediment în alegerea acestui amplasament îl reprezintă drumul de acces existent din zona nordică a depozitului ProEnerg SA, care reprezintă și accesul pentru investițiile existente din zona sud-estică,

drum care fragmenteaza suprafata identificata de catre Consultant. Mentionam ca adiacent acestui drum public este amplasata si o retea aeriana de alimentare cu energie electrica. Pentru amplasarea CMID in aceasta zona sunt necesare urmatoarele:

- reamplasarea in cadrul viitoarei suprafete identificate pentru CMID Ilfov a drumului public si a retelei de alimentare cu energie electrica, actiuni care conduc la diminuarea suprafetei utile a amplasamentului;
- identificarea unor terenuri adiacente suprafetei de 6,6 hectare ca urmare a diminuarii suprafetei utile a amplasamentului, in vederea mentinerii suprafetei utile a acestuia de circa 6,5 – 7,0 hectare.

Un alt impediment in alegerea acestui amplasament il reprezinta inexistenta unui canal ANIF in care pot fi descarcate apele pluviale provenite din aceasta suprafata identificata.

Distanta dintre acest amplasament si centura Bucuresti este de circa 0,3 km.

Accesul se face direct din Centura Bucuresti.

Distanta fata de asezarile umane permanente este de circa 1.000 m.

Avand in vedere ca acest teren este pozitionat in cadrul trupului A1 unde exista zone pentru instalatii de valorificare a deeurilor, sortare si depozitare in scopul producerii de energie electrica si apa calda, consideram ca nu mai este necesara realizarea unui PUZ pentru viitorul CMID Ilfov. Acest aspect trebuie confirmat si de catre departamentul Urbanism din cadrul CJ Ilfov si UAT Cernica.

#### **UAT CHITILA**

In cadrul planului si a extrasului din cadrul PUG-ului nu am identificat zone avand ca utilizare functionala: activitati de gestionare a deeurilor.

#### **UAT CORNETU**

In cadrul trupului A1 exista materializata o zona aferenta unei platforme de gunoi. Este mentionat ca limitele acestei platform se vor stabili in urma unor studii de specialitate (studiu de impact).

Conform planselor transmise, locatia acestei platforme de gunoi este pozitionata in imediata vecinatate a Aerodromului Ciinceni.

A fost identificat un teren cu suprafata de circa 9,0 hectare in zona sud-estica a Aerodromului Ciinceni.

Este posibil ca datorita existentei acestui aerodrom sa fie impuse restrictii de inaltime si o distanta minima pentru amplasarea investitiilor din cadrul viitorului CMID Ilfov. Autoritatea Aviatica Romana va putea sa transmita care sunt conditiile necesare a fi respectate pentru investitiile din zona adiacenta a Aerodromului Ciinceni, in cazul in care CJ Ilfov ii va solicita aceste informatii.

Distanta dintre acest amplasament si centura Bucuresti este de circa 6,0 km.

Accesul se face prin intermediul drumului national DN 6.

Distanta fata de asezarile umane permanente este cuprinsa intre 100 si 200 m.

Conform planselor transmise de Dvs., locatia platformei de gunoi este pozitionata in extravilan, necesitand realizarea unui PUZ pentru implementarea unor investitii ulterioare.

#### **UAT GANEASA**

In cadrul trupului D si E exista materializata cate o zona aferenta unei viitoare gropi de gunoi.

Conform planselor transmise, locatia viitoarei gropi de gunoi din trupul D este pozitionata intre localitatile Sindrilita si Piteasca, adiacent unui drum existent asfaltat.



Zona aferenta gropii de gunoi din trupul E este pozitionata in zona estica a localitatii Afumati.  
Distanța dintre aceste amplasamente și centura București este de circa 7,0, respectiv 11,4 km.  
Accesul se face prin intermediul drumului național DN 2.

Distanța față de așezările umane permanente (localitatea Sindrilita) și amplasamentul din trupul E este de circa 380 m, iar distanța față de așezările umane permanente (localitatea Sindrilita) și amplasamentul din trupul D este de circa 250 m.

Conform planșelor transmise de Dvs., locațiile acestor două gropi de gunoi sunt pozitionate în extravilan, necesitând realizarea unui PUZ pentru implementarea unor investiții ulterioare.

#### **UAT VIDRA**

În cadrul UAT Vidra este amplasat singurul depozit conform de deseuri din județul Ilfov care are autorizație de mediu valabilă.

În cadrul planșelor transmise nu s-a identificat un alt teren având ca utilizare funcțională: activități de gestionare a deșeurilor.

Terenul materializat în cadrul planșelor transmise este ocupat în totalitate de depozitul conform de deseuri.  
Pentru realizarea CMID-ului Ilfov în cadrul UAT-ului Vidra este necesară realizarea unui PUZ.

#### **CONCLUZIE PRELIMINARA**

Având în vedere informațiile puse la dispoziție de Dvs. până la data întocmirii prezentei adrese, amplasamentul identificat de către Consultant pentru viitorul CMID Ilfov este cea din UAT Cernica, cu mențiunea referitoare la drumul public existent și a rețelei aeriene de energie electrică existentă care fragmentează suprafața de 6,6 hectare a terenului.

Amplasamentul este pozitionat pe terenurile cu numerele cadastrale 50377 și 50792.

Acest teren este pozitionat în cadrul trupului A1 unde există zone pentru instalații de valorificare a deșeurilor, sortare și depozitare în scopul producerii de energie electrică și apă caldă.

Având în vedere acest aspect, nu mai este necesară realizarea unui PUZ pentru viitorul CMID Ilfov. Acest aspect trebuie confirmat și de către departamentul Urbanism din cadrul CJ Ilfov și UAT Cernica.

Distanța dintre acest amplasament și cel mai apropiat sit NATURA 2000 (situl RO SPA 0122 – Lacul și Padurea Cernica) este de 1.120 m.

Este posibil ca adiacent Centurii București să existe rețele de alimentare cu apă și de canalizare care pot deservi necesitățile viitoarelor investiții din cadrul CMID Ilfov. Aceste informații pot fi solicitate de către CJ Ilfov operatorului Apa Canal Ilfov.

Conform planșelor transmise, în zona terenului cu numărul cadastral 50377 există mai multe conducte de transport gaze naturale. Pentru identificarea exactă a traseului și a condițiilor de amplasare a construcțiilor/platformelor betonate în vecinătatea acestora, este necesară transmiterea în acest sens a unei adrese către detinatorul acestora.

Cu stima,

**Petre ARDELEAN**  
Coordonator de Proiect



**Alexandru BAY**  
Expert managementul deșeurilor



Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Județean Ilfov  
nr. .... 2021

Componența comisiei de negociere:

---



## REFERAT DE APROBARE

Consiliul Județean Ilfov dorește să implementeze proiectul „Sistem de Management Integrat al Deșeurilor în județul Ilfov” ce constă în investiții în sectorul de gestionare a deșeurilor și va fi propus spre finanțare în cadrul Programului Operațional Infrastructură Mare 2014 – 2020 (POIM), Axa prioritară 3, Obiectivul Specific 3.1 - “Dezvoltarea infrastructurii de mediu în condiții de management eficient al resurselor, Obiectivul Specific (OS) 3.1 Reducerea numărului depozitelor neconforme și creșterea gradului de pregătire pentru reciclare a deșeurilor în România”.

Proiectul își propune realizarea **Sistemului de Management Integrat al Deșeurilor**, și anume, construirea unei **instalații de tratare a deșeurilor colectate separat în vederea valorificării materialelor** și a unui **centru de colectare prin aport voluntar** pentru fluxuri speciale de deșeuri cât și realizarea unui **sistem de colectare separată a deșeurilor municipale** prin dotarea cu echipamente de colectare și transport.

Terenul pe care urmează a se construi **instalația de tratare a deșeurilor colectate separat în vederea valorificării materialelor** trebuie să îndeplinească, pe lângă o serie de criterii de ordin tehnic și următoarele condiții:

- să fie în proprietatea/administrarea Județului Ilfov,
- să fie liber de sarcini – nu este afectat de limitări legale, convenționale, judiciare ale dreptului real invocat, incompatibile cu realizarea activităților proiectului,
- nu face obiectul unor litigii în curs de soluționare la instanțele judecătorești,
- nu face obiectul revendicărilor potrivit unor legi speciale în materie sau dreptului comun.

Întrucât Județul Ilfov – Consiliul Județean nu deține în proprietate/administrare niciun teren care să îndeplinească condițiile necesare pentru realizarea investițiilor aferente **Instalației de tratare a deșeurilor colectate separat în vederea valorificării materialelor**, a fost necesară identificarea la nivelul județului a unor terenuri care să îndeplinească criteriile tehnice.

Având în vedere cele de mai sus, în scopul stabilirii amplasamentului pentru proiectul SMID, au fost selectate trei terenuri situate în următoarele locații:

- comuna Cernica (2 terenuri adiacente),
- comuna Ciorogârla (2 terenuri adiacente) și
- sectorul 4 al Municipiului București – CET Progresu.

Au fost demarate și finalizate procedurile de evaluare a terenurilor în vederea stabilirii valorii estimate a acestora. Astfel:

- A fost elaborat și predat către Consiliul Județean Ilfov - Raportul de evaluare pentru terenurile din comuna Cernica identificate prin CF 50792 și CF 50377, document ce a fost realizat de SC PST APPRAISAL SRL prin expert evaluator Peter Tibor. Valoarea estimată a celor două terenuri însumează cca. 2.170.000 euro.
  - A fost elaborat și predat către Consiliul Județean Ilfov - Raportul de evaluare pentru terenurile din Comuna Ciorogârla, T5, P15/3, 15/4 Lot 1 și T5 P15/3, 15/4 Lot 2, jud. Ilfov, întocmit de domnul Petcu Răzvan George – expert evaluator ANEVAR, în baza procesului verbal nr. 6011/20.04.2021. Ca urmare a solicitării exprimate de Consiliul Județean Ilfov privind actualizarea documentului în baza Certificatului de Urbanism (de informare) nr. 159/03.06.2021 emis de Primăria Comunei Ciorogârla, Prestatorul a revizuit și transmis Raportul de evaluare în data de 08.06.2021. Valoarea estimată a celor două terenuri însumează cca. 1.390.000 euro.
  - În urma inspecției realizate în data de 14.04.2021 la CET Progresu, domnul Alexandru Debrrezeni – expert evaluator al SC MAPPS Master Appraisal SRL a comunicat prin adresa sa din 10.05.2021, următoarele:
    - Loturile de teren pentru care a fost solicitată evaluarea nu sunt vecine/adiacente, astfel că nu se poate realiza o parcelare unitară;
    - Mare parte din terenuri sunt afectate de construcții, rețele și instalații funcționale necesare activității uzuale a CET Progresu;
    - A fost identificată o parcelă de teren liberă de construcții și instalații, dar având pe ea trei linii de cale ferată, dintre care două sunt nefuncționale și care pot fi dezafectate, iar una (situată la marginea parcelei) fiind păstrată ca linie de urgență neputând fi dezafectată. Parcela are acces separat, direct din strada Pogoanelor, dar nu s-a putut identifica din acte de patrimoniu suprafața exactă a acesteia. Din estimările vizuale ale expertului evaluator, suprafața acestei parcele nu depășește 5 ha.
- Având în vedere aspectele semnalate de evaluator cu referire la terenurile din cadrul CET Progresu, nu a fost întocmit Raport de evaluare, nefiind îndeplinite condițiile minimale în vederea realizării viitoare în acest amplasament a CMID.

Luând în considerare cele de mai sus, precum și în baza analizelor SWOT pentru terenurile situate în localitatea Cernica, respectiv Ciorogârla, propun aprobarea la nivelul Consiliului Județean Ilfov a raportului de evaluare al terenului din localitatea Ciorogârla, elaborat de SC Smart Value Consulting SRL, în vederea achiziției celor două loturi de teren necesare pentru realizarea proiectului SMID Ilfov precum și aprobarea constituirii în acest scop a unei comisii de negociere alcătuită din consilieri județeni și din personal din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov.

În sensul celor mai sus prezentate, menționez faptul că terenul extravilan cu o suprafață totală de 86.900 mp, compus din două loturi de teren adiacente situate în comuna Ciorogârla, are următoarele date de identificare:

- LOT 1, T5, P15/3, 15/4, nr. cadastral 1732/1, înscris în Cartea Funciară nr. 3355, cu o suprafață de 70.000 mp, având ca proprietari pe Olăroiu Aurelian Cosmin și Olăroiu Claudia Luminița;
- LOT 2, T5, P15/3, 15/4, nr. cadastral 1732/2, înscris în Cartea Funciară nr. 3356, cu o suprafață de 16.900 mp, având ca proprietari pe Olăroiu Aurelian Cosmin și Olăroiu Claudia Luminița.

Față de cele menționate mai sus, am inițiat Proiectul de hotărâre alăturat, pe care îl supun dezbaterii și aprobării Consiliului Județean Ilfov.

**PREȘEDINTE**

**Hubert Petru Ștefan THUMA**





Direcția Generală Management Programe de Dezvoltare

Nr. 11836/22.07.2021

## RAPORT

În vederea atingerii obiectivelor și țințelor privind gestionarea categoriilor de deșeuri care fac obiectul planificării în cadrul Planului Județean de Gestionare a Deșeurilor în județul Ilfov și în baza principiilor și obiectivelor Planului Național de Gestionare a Deșeurilor, Județul Ilfov - Consiliul Județean are în pregătire proiectul „Sistem de Management Integrat al Deșeurilor în județul Ilfov (SMID Ilfov), ce va fi cofinanțat prin Programul Operațional Infrastructură Mare - Axa Prioritară 3 Dezvoltarea infrastructurii de mediu în condiții de management eficient al resurselor, Obiectivul Specific (OS) 3.1 Reducerea numărului depozitelor neconforme și creșterea gradului de pregătire pentru reciclare a deșeurilor în România.

În cadrul proiectului vor fi realizate investiții în infrastructura sistemului de gestionare a deșeurilor la nivelul județului Ilfov, identificate în baza Planului Județean de Gestionare a Deșeurilor (PJGD), precum și ca urmare a rezultatelor Studiului de fezabilitate realizat în cadrul Contractului de servicii nr. 11858/27.09.2018 Servicii de elaborare a documentațiilor Master Plan, Studiu de Fezabilitate, Analiza Instituțională și Evaluarea impactului asupra mediului și întocmirea Aplicației de finanțare pentru Proiectul "Sistem de Management Integrat al Deșeurilor în județul Ilfov".

Investițiile ce urmează a fi realizate sunt:

- **sistem de colectare separată a deșeurilor municipale** prin dotarea cu echipamente de colectare și transport;
- **centru de colectare prin aport voluntar** pentru fluxuri speciale de deșeuri;
- **instalație de tratare a deșeurilor colectate separat în vederea valorificării materialelor** (cu următoarele componente: **tratarea mecanică** care va asigura atât sortarea deșeurilor reciclabile colectate separat, cât și tratarea mecanică a deșeurilor reziduale; **tratarea biologică** prin digestie anaerobă a biodeșeurilor colectate separat, cât și a biodeșeurilor rezultate din tratarea mecanică a deșeurilor reziduale; **compostarea digestatului** rezultat de la tratarea biodeșeurilor colectate separat

și a deșeurilor verzi în vederea producerii de compost, care va fi utilizat în agricultură; **tratarea digestatului** rezultat din tratarea biodeșeurilor din deșeurile reziduale în vederea îndeplinirii condițiilor de acceptare la depozitare.

Una dintre condițiile de eligibilitate a proiectelor, prevăzute prin Ghidul Solicitantului, aferent POIM 3.1, este ca „*imobilele pe care se vor construi/extinde noile investiții (stații de transfer, instalații de tratare mecano-biologice, etc.) sunt puse la dispoziția proiectului. În acest sens se va demonstra dreptul de proprietate/concesiune/superficie/dreptul de administrare asupra imobilului (teren și/sau clădire) unde se face investiția, pe o perioadă de cinci ani de la data previzionată pentru efectuarea plății finale în cadrul proiectului.*”

Cheltuiala pentru obținerea și amenajarea terenului investițiilor aferente proiectului este o cheltuială eligibilă și se încadrează în anexa 5 – Categoriile de cheltuieli - Ghidul Solicitantului aferent POIM 3.1.

Întrucât Județul Ilfov – Consiliul Județean nu deține în proprietate/administrare niciun teren care să îndeplinească condițiile necesare pentru realizarea investițiilor din cadrul proiectului, respectiv a investițiilor aferente **Instalației de tratare a deșeurilor colectate separat în vederea valorificării materialelor**, a fost necesară identificarea la nivelul județului a unor terenuri care să îndeplinească criteriile tehnice.

Terenul pe care se pot construi astfel de instalații trebuie să îndeplinească, pe lângă criteriile de ordin tehnic trebuie să îndeplinească și următoarele condiții:

- să fie în proprietatea/administrarea Județului Ilfov,
- să fie liber de sarcini – nu este afectat de limitări legale, convenționale, judiciare ale dreptului real invocat, incompatibile cu realizarea activităților proiectului,
- nu face obiectul unor litigii în curs de soluționare la instanțele judecătorești,
- nu face obiectul revendicărilor potrivit unor legi speciale în materie sau dreptului comun.

Având în vedere cele de mai sus, în scopul stabilirii amplasamentului pentru proiectul SMID, au fost selectate trei terenuri situate în următoarele locații:

- comuna Cernica (2 terenuri adiacente),
- comuna Ciorogârla (2 terenuri adiacente) și
- sectorul 4 al Municipiului București – CET Progresu.

Au fost demarate și finalizate procedurile de evaluare a terenurilor în vederea stabilirii valorii estimate a acestora. Astfel:

- A fost elaborat și predat către Consiliul Județean Ilfov - Raportul de evaluare pentru terenurile din comuna Cernica identificate prin CF 50792 și CF 50377, document ce a fost realizat de SC PST

APPRAISAL SRL prin expert evaluator Peter Tibor. Valoarea estimată a celor două terenuri însumează cca. 2.170.000 euro.

- A fost elaborat și predat către Consiliul Județean Ilfov - Raportul de evaluare pentru terenurile din Comuna Ciorogârla, T5, P15/3, 15/4 Lot 1 și T5 P15/3, 15/4 Lot 2, jud. Ilfov, întocmit de domnul Petcu Răzvan George – expert evaluator ANEVAR, în baza procesului verbal nr. 6011/20.04.2021. Ca urmare a solicitării exprimate de Consiliul Județean Ilfov privind actualizarea documentului în baza Certificatului de Urbanism (de informare) nr. 159/03.06.2021 emis de Primăria Comunei Ciorogârla, Prestatorul a revizuit și transmis Raportul de evaluare în data de 08.06.2021. Valoarea estimată a celor două terenuri însumează cca. 1.390.000 euro.
- În urma inspecției realizate în data de 14.04.2021 la CET Progresu, domnul Alexandru Debrrezeni – expert evaluator al SC MAPPS Master Appraisal SRL a comunicat prin adresa sa din 10.05.2021, următoarele:
  - Loturile de teren pentru care a fost solicitată evaluarea nu sunt vecine/adiacente, astfel că nu se poate realiza o parcelare unitară;
  - Mare parte din terenuri sunt afectate de construcții, rețele și instalații funcționale necesare activității uzuale a CET Progresu;
  - A fost identificată o parcelă de teren liberă de construcții și instalații, dar având pe ea trei linii de cale ferată, dintre care două sunt nefuncționale și care pot fi dezafectate, iar una (situată la marginea parcelei) fiind păstrată ca linie de urgență neputând fi dezafectată. Parcela are acces separat, direct din strada Pogoanelor, dar nu s-a putut identifica din acte de patrimoniu suprafața exactă a acesteia. Din estimările vizuale ale expertului evaluator, suprafața acestei parcele nu depășește 5 ha.

Având în vedere aspectele semnalate de evaluator cu referire la terenurile din cadrul CET Progresu, nu a fost întocmit raport de evaluare, nefiind îndeplinite condițiile minime în vederea realizării viitoare în acest amplasament a CMID.

Luând în considerare cele de mai sus, precum și în baza analizelor SWOT pentru terenurile situate în localitatea Cernica, respectiv Ciorogârla, este necesară aprobarea la nivelul Consiliului Județean Ilfov a Raportului de evaluare a terenului din localitatea Ciorogârla, elaborat de SC Smart Value Consulting SRL, în vederea achiziției celor două loturi de teren necesare pentru realizarea proiectului SMID Ilfov precum și aprobarea constituirii în acest scop a unei comisii de negociere alcătuită din consilieri județeni și din personal din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov.



În sensul celor mai sus prezentate, facem precizarea faptului că terenul extravilan cu o suprafață totală de 86.900 mp, compus din două loturi de teren adiacente situate în comuna Ciorogârla, are următoarele date de identificare:

- LOT 1, T5, P15/3, 15/4, nr. cadastral 1732/1, înscris în Cartea Funciară nr. 3355, cu o suprafață de 70.000 mp, având ca proprietari pe Olăroiu Aurelian Cosmin și Olăroiu Claudia Luminița;
- LOT 2, T5, P15/3, 15/4, nr. cadastral 1732/2, înscris în Cartea Funciară nr. 3356, cu o suprafață de 16.900 mp, având ca proprietari pe Olăroiu Aurelian Cosmin și Olăroiu Claudia Luminița.

Față de cele expuse anterior, am întocmit Raportul în cauză pentru a însoți Proiectul de hotărâre.

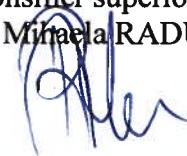
Director general,  
Vladimir ROVINȚESCU



Direcția Mediu și Mobilitate  
Director executiv,  
Andrei MIHAI



Serviciul Managementul Mediului  
Consilier superior,  
Mihaiela RADU





## RAPORT

În vederea atingerii obiectivelor și țințelor privind gestionarea categoriilor de deșeuri care fac obiectul planificării în cadrul Planului Județean de Gestionare a Deșeurilor în județul Ilfov și în baza principiilor și obiectivelor Planului Național de Gestionare a Deșeurilor, Județul Ilfov - Consiliul Județean are în pregătire proiectul „Sistem de Management Integrat al Deșeurilor în județul Ilfov (SMID Ilfov), ce va fi cofinanțat prin Programul Operațional Infrastructură Mare - Axa Prioritară 3 Dezvoltarea infrastructurii de mediu în condiții de management eficient al resurselor, Obiectivul Specific (OS) 3.1 Reducerea numărului depozitelor neconforme și creșterea gradului de pregătire pentru reciclare a deșeurilor în România.

În cadrul proiectului vor fi realizate investiții în infrastructura sistemului de gestionare a deșeurilor la nivelul județului Ilfov, identificate în baza Planului Județean de Gestionare a Deșeurilor (PJGD), precum și ca urmare a rezultatelor Studiului de fezabilitate realizat în cadrul Contractului de servicii nr. 11858/27.09.2018 Servicii de elaborare a documentațiilor Master Plan, Studiu de Fezabilitate, Analiza Instituțională și Evaluarea impactului asupra mediului și întocmirea Aplicației de finanțare pentru Proiectul "Sistem de Management Integrat al Deșeurilor în județul Ilfov".

Cheltuiala pentru obținerea și amenajarea terenului investițiilor aferente proiectului este o cheltuială eligibilă și se încadrează în anexa 5 – Categoriile de cheltuieli - Ghidul Solicitantului aferent POIM 3.1.

Întrucât Județul Ilfov – Consiliul Județean nu deține în proprietate/administrare niciun teren care să îndeplinească condițiile necesare pentru realizarea investițiilor din cadrul proiectului, respectiv a investițiilor aferente **Instalației de tratare a deșeurilor colectate separat în vederea valorificării materialelor**, a fost necesară identificarea la nivelul județului a unor terenuri care să îndeplinească criteriile tehnice.

Terenul pe care se pot construi astfel de instalații trebuie să îndeplinească, pe lângă criteriile de ordin tehnic trebuie să îndeplinească și următoarele condiții:

- să fie în proprietatea/administrarea Județului Ilfov,

- să fie liber de sarcini – nu este afectat de limitări legale, convenționale, judiciare ale dreptului real invocat, incompatibile cu realizarea activităților proiectului,
- nu face obiectul unor litigii în curs de soluționare la instanțele judecătorești,
- nu face obiectul revendicărilor potrivit unor legi speciale în materie sau dreptului comun.

Având în vedere cele de mai sus, în scopul stabilirii amplasamentului pentru proiectul SMID, au fost selectate trei terenuri situate în următoarele locații:

- comuna Cernica (2 terenuri adiacente),
- comuna Ciorogârla (2 terenuri adiacente) și
- sectorul 4 al Municipiului București – CET Progresu.

Au fost demarate și finalizate procedurile de evaluare a terenurilor în vederea stabilirii valorii estimate a acestora. Astfel:

- A fost elaborat și predat către Consiliul Județean Ilfov - Raportul de evaluare pentru terenurile din comuna Cernica identificate prin CF 50792 și CF 50377, document ce a fost realizat de SC PST APPRAISAL SRL prin expert evaluator Peter Tibor. Valoarea estimată a celor două terenuri însumează cca. 2.170.000 euro.
- A fost elaborat și predat către Consiliul Județean Ilfov - Raportul de evaluare pentru terenurile din Comuna Ciorogârla, T5, P15/3, 15/4 Lot 1 și T5 P15/3, 15/4 Lot 2, jud. Ilfov, întocmit de domnul Petcu Răzvan George – expert evaluator ANEVAR, în baza procesului verbal nr. 6011/20.04.2021. Ca urmare a solicitării exprimate de Consiliul Județean Ilfov privind actualizarea documentului în baza Certificatului de Urbanism (de informare) nr. 159/03.06.2021 emis de Primăria Comunei Ciorogârla, Prestatorul a revizuit și transmis Raportul de evaluare în data de 08.06.2021. Valoarea estimată a celor două terenuri însumează cca. 1.390.000 euro.
- În urma inspecției realizate în data de 14.04.2021 la CET Progresu, domnul Alexandru Debrezeni – expert evaluator al SC MAPPS Master Appraisal SRL a comunicat prin adresa sa din 10.05.2021, următoarele:
  - Loturile de teren pentru care a fost solicitată evaluarea nu sunt vecine/adiacente, astfel că nu se poate realiza o parcelare unitară;
  - Mare parte din terenuri sunt afectate de construcții, rețele și instalații funcționale necesare activității uzuale a CET Progresu;
  - A fost identificată o parcelă de teren liberă de construcții și instalații, dar având pe ea trei linii de cale ferată, dintre care două sunt nefuncționale și care pot fi dezafectate, iar una (situată la marginea parcelei) fiind păstrată ca linie de urgență neputând fi dezafectată. Parcela are acces separat, direct din strada Pogoanelor, dar nu s-a putut identifica din acte de patrimoniu suprafața

exactă a acesteia. Din estimările vizuale ale expertului evaluator, suprafața acestei parcele nu depășește 5 ha.

Având în vedere aspectele semnalate de evaluator cu referire la terenurile din cadrul CET Progresu, nu a fost întocmit raport de evaluare, nefiind îndeplinite condițiile minimale în vederea realizării viitoare în acest amplasament a CMID.

Luând în considerare cele de mai sus, precum și în baza analizelor SWOT pentru terenurile situate în localitatea Cernica, respectiv Ciorogârla, este necesară aprobarea la nivelul Consiliului Județean Ilfov a Raportului de evaluare a terenului din localitatea Ciorogârla, elaborat de SC Smart Value Consulting SRL, în vederea achiziției celor două loturi de teren necesare pentru realizarea proiectului SMID Ilfov precum și aprobarea constituirii în acest scop a unei comisii de negociere alcătuită din consilieri județeni și din personal din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov.

Față de cele precizate mai sus am întocmit prezentul raport pentru a însoți proiectul de hotărâre privind aprobarea „*Raportului de evaluare-Teren extravilan, Comuna Ciorogârla, T5, P15/3, 15/4 Lot 1 și T5 P15/3, 15/4, Lot 2, jud. Ilfov*” și aprobarea constituirii unei comisii de negociere în vederea achiziției celor două loturi de teren necesare pentru realizarea proiectului “*Sistem de Management Integrat al Deșeurilor în județul Ilfov*”.

**Direcția Juridică și  
Administrație Publică Locală**  
Director executiv  
Andreea MARTINESCU

Director executiv adjunct  
Irina SULDAN

**Șef Serviciu Juridic-Contencios  
Avizare Legalitate Acte**  
Adriana-Jenița COMAN



## RAPORT

În vederea atingerii obiectivelor și țințelor privind gestionarea categoriilor de deșeuri care fac obiectul planificării în cadrul Planului Județean de Gestionare a Deșeurilor în județul Ilfov și în baza principiilor și obiectivelor Planului Național de Gestionare a Deșeurilor, Județul Ilfov - Consiliul Județean are în pregătire proiectul „Sistem de Management Integrat al Deșeurilor în județul Ilfov (SMID Ilfov), ce va fi cofinanțat prin Programul Operațional Infrastructură Mare - Axa Prioritară 3 Dezvoltarea infrastructurii de mediu în condiții de management eficient al resurselor, Obiectivul Specific (OS) 3.1 Reducerea numărului depozitelor neconforme și creșterea gradului de pregătire pentru reciclare a deșeurilor în România.

În cadrul proiectului vor fi realizate investiții în infrastructura sistemului de gestionare a deșeurilor la nivelul județului Ilfov, identificate în baza Planului Județean de Gestionare a Deșeurilor (PJGD), precum și ca urmare a rezultatelor Studiului de fezabilitate realizat în cadrul Contractului de servicii nr. 11858/27.09.2018 Servicii de elaborare a documentațiilor Master Plan, Studiu de Fezabilitate, Analiza Instituțională și Evaluarea impactului asupra mediului și întocmirea Aplicației de finanțare pentru Proiectul "Sistem de Management Integrat al Deșeurilor în județul Ilfov".

Investițiile ce urmează a fi realizate sunt:

- **sistem de colectare separată a deșeurilor municipale** prin dotarea cu echipamente de colectare și transport;
- **centru de colectare prin aport voluntar** pentru fluxuri speciale de deșeuri;
- **instalație de tratare a deșeurilor colectate separat în vederea valorificării materialelor** (cu următoarele componente: **tratarea mecanică** care va asigura atât sortarea deșeurilor reciclabile colectate separat, cât și tratarea mecanică a deșeurilor reziduale; **tratarea biologică** prin digestie anaerobă a biodeșeurilor colectate separat, cât și a biodeșeurilor rezultate din tratarea mecanică a

deșeurilor reziduale; **compostarea digestatului** rezultat de la tratarea biodeșeurilor colectate separat și a deșeurilor verzi în vederea producerii de compost, care va fi utilizat în agricultură; **tratarea digestatului** rezultat din tratarea biodeșeurilor din deșeurile reziduale în vederea îndeplinirii condițiilor de acceptare la depozitare.

Una dintre condițiile de eligibilitate a proiectelor, prevăzute prin Ghidul Solicitantului, aferent POIM 3.1, este ca *„imobilele pe care se vor construi/extinde noile investiții (stații de transfer, instalații de tratare mecano-biologice, etc.) sunt puse la dispoziția proiectului. În acest sens se va demonstra dreptul de proprietate/concesiune/superficie/dreptul de administrare asupra imobilului (teren și/sau clădire) unde se face investiția, pe o perioadă de cinci ani de la data previzionată pentru efectuarea plății finale în cadrul proiectului.”*

Cheltuiala pentru obținerea și amenajarea terenului investițiilor aferente proiectului este o cheltuială eligibilă și se încadrează în anexa 5 – Categoriile de cheltuieli - Ghidul Solicitantului aferent POIM 3.1.

Întrucât Județul Ilfov – Consiliul Județean nu deține în proprietate/administrare niciun teren care să îndeplinească condițiile necesare pentru realizarea investițiilor din cadrul proiectului, respectiv a investițiilor aferente *Instalației de tratare a deșeurilor colectate separat în vederea valorificării materialelor*, a fost necesară identificarea la nivelul județului a unor terenuri care să îndeplinească criteriile tehnice.

Terenul pe care se pot construi astfel de instalații trebuie să îndeplinească, pe lângă criteriile de ordin tehnic trebuie să îndeplinească și următoarele condiții:

- să fie în proprietatea/administrarea Județului Ilfov,
- să fie liber de sarcini – nu este afectat de limitări legale, convenționale, judiciare ale dreptului real invocat, incompatibile cu realizarea activităților proiectului,
- nu face obiectul unor litigii în curs de soluționare la instanțele judecătorești,
- nu face obiectul revendicărilor potrivit unor legi speciale în materie sau dreptului comun.

Având în vedere cele de mai sus, în scopul stabilirii amplasamentului pentru proiectul SMID, au fost selectate trei terenuri situate în următoarele locații:

- comuna Cernica (2 terenuri adiacente),
- comuna Ciorogârla (2 terenuri adiacente) și
- sectorul 4 al Municipiului București – CET Progresu.

Au fost demarate și finalizate procedurile de evaluare a terenurilor în vederea stabilirii valorii estimate a acestora. Astfel:

- A fost elaborat și predat către Consiliul Județean Ilfov - Raportul de evaluare pentru terenurile din comuna Cernica identificate prin CF 50792 și CF 50377, document ce a fost realizat de SC PST APPRAISAL SRL prin expert evaluator Peter Tibor. Valoarea estimată a celor două terenuri însumează cca. 2.170.000 euro.
- A fost elaborat și predat către Consiliul Județean Ilfov - Raportul de evaluare pentru terenurile din Comuna Ciorogârla, T5, P15/3, 15/4 Lot 1 și T5 P15/3, 15/4 Lot 2, jud. Ilfov, întocmit de domnul Petcu Răzvan George – expert evaluator ANEVAR, în baza procesului verbal nr. 6011/20.04.2021. Ca urmare a solicitării exprimate de Consiliul Județean Ilfov privind actualizarea documentului în baza Certificatului de Urbanism (de informare) nr. 159/03.06.2021 emis de Primăria Comunei Ciorogârla, Prestatorul a revizuit și transmis Raportul de evaluare în data de 08.06.2021. Valoarea estimată a celor două terenuri însumează cca. 1.390.000 euro.
- În urma inspecției realizate în data de 14.04.2021 la CET Progresu, domnul Alexandru Debrzeeni – expert evaluator al SC MAPPS Master Appraisal SRL a comunicat prin adresa sa din 10.05.2021, următoarele:
  - Loturile de teren pentru care a fost solicitată evaluarea nu sunt vecine/adiacente, astfel că nu se poate realiza o parcelare unitară;
  - Mare parte din terenuri sunt afectate de construcții, rețele și instalații funcționale necesare activității uzuale a CET Progresu;
  - A fost identificată o parcelă de teren liberă de construcții și instalații, dar având pe ea trei linii de cale ferată, dintre care două sunt nefuncționale și care pot fi dezafectate, iar una (situată la marginea parcelei) fiind păstrată ca linie de urgență neputând fi dezafectată. Parcela are acces separat, direct din strada Pogoanelor, dar nu s-a putut identifica din acte de patrimoniu suprafața exactă a acesteia. Din estimările vizuale ale expertului evaluator, suprafața acestei parcele nu depășește 5 ha.

Având în vedere aspectele semnalate de evaluator cu referire la terenurile din cadrul CET Progresu, nu a fost întocmit raport de evaluare, nefiind îndeplinite condițiile minimale în vederea realizării viitoare în acest amplasament a CMID.

Luând în considerare cele de mai sus, precum și în baza analizelor SWOT pentru terenurile situate în localitatea Cernica, respectiv Ciorogârla, este necesară aprobarea la nivelul Consiliului Județean Ilfov a Raportului de evaluare a terenului din localitatea Ciorogârla, elaborat de SC Smart Value Consulting SRL, în vederea achiziției celor două loturi de teren necesare pentru realizarea proiectului SMID Ilfov precum și aprobarea constituirii în acest scop a unei comisii de negociere alcătuită din consilieri județeni și din personal din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov.



În sensul celor mai sus prezentate, facem precizarea faptului că terenul extravilan cu o suprafață totală de 86.900 mp, compus din două loturi de teren adiacente situate în comuna Ciorogârla, are următoarele date de identificare:

- LOT 1, T5, P15/3, 15/4, nr. cadastral 1732/1, înscris în Cartea Funciară nr. 3355, cu o suprafață de 70.000 mp, având ca proprietari pe Olăroiu Aurelian Cosmin și Olăroiu Claudia Luminița;
- LOT 2, T5, P15/3, 15/4, nr. cadastral 1732/2, înscris în Cartea Funciară nr. 3356, cu o suprafață de 16.900 mp, având ca proprietari pe Olăroiu Aurelian Cosmin și Olăroiu Claudia Luminița.

Față de cele expuse anterior, am întocmit Raportul în cauză pentru a însoți Proiectul de hotărâre.

**Direcția Generală de Investiții și  
Administrare Drumuri Județene**

**Director General,  
Constantin CĂLINOIU**



**Direcția de Investiții  
Director Executiv Adjunct,  
Nicoleta RACOVITĂ**



**Întocmit,  
Consilier superior Serviciul Lucrări Publice,  
Ane-Emilia ȘOMĂNESCU**

