ROMPRICE



RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA CIOROGÂRLA

8 parcele de teren extravilan și intravilan situate pe raza localităților Ciorogârla și Dârvari, jud. Giurgiu și Ilfov



ROMPRICE
membru corporativ ANEVAR 0806

tel: +40 726 19 97 99
e-mail: office@romprice.ro
www.romprice.ro

Cuprins

SINTEZA EVALUĂRII 6

OBIECTUL EVALUĂRII 6
BENEFICIARUL RAPORTULUI 6
SCOPUL EVALUĂRII 6
BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE 6
DATA EVALUĂRII 7
OPINIE EVALUATOR 7

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 8

IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 8
IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI 8
SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII 8
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUĂRII 8
TIPUL VALORII ESTIMATE 9
DATA EVALUĂRII 9
DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII 9
NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 9
IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 9
RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 10
CONFORMITATEA EVALUĂRII CU SEV 11
DESCRIEREA RAPORTULUI 11
MONEDA ÎN CARE ESTE EXPRIMATĂ VALOAREA 11
RISCUL EVALUĂRII 11
PROBLEME DE MEDIU 11

PREZENTAREA DATELOR 12

IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII 12
DATE ZONĂ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE 12
DESCRIEREA IMOBILELOR 12

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 14

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 17

EVALUAREA PROPRIETĂȚII 18

ESTIMAREA ARENDEI ANUALE 18

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 21

ANEXE 22

ANEXA 1 – FOTOGRAFII 23
ANEXA 2 – HARTĂ/PLAN DE INCADRARE ÎN ZONĂ 26
ANEXA 3 – EXTRASE PRIVIND PREȚURILE PE SEGMENTUL DE PIAȚĂ AL PROPRIETĂȚII 34
ANEXA 4 – DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ 40

ROMPRICE
Nr.2553/19.09.2025
RE – Raport de evaluare
PRIMĂRIA CIOROGÂRLA
Terenuri extravilane și intravilane – Ciorogârla, jud. Ilfov

Stimată Doamnă/ Stimat Domn,

În urma instrucțiunilor dumneavoastră, am elaborat raportul de evaluare al proprietății mai sus menționate, raport care constituie baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca bază atât informațiile furnizate de reprezentanții instituțiilor abilitate, date furnizate de piața imobiliară, cât și cele din baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și în consecință, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii chiriei anuale în vederea închirierii imobilelor, asociată aici arendei, având în vedere solicitarea clientului și utilizarea condiționată a imobilelor (exclusiv scop agricol). Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, imobilele pot avea o valoare diferită. Raportul va fi valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa și numai în scopul prezentat anterior. Acesta a fost întocmit în conformitate și pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR.
Având în vedere scopul evaluării și utilizarea condiționată impusă, informațiile de piață disponibile și caracteristicile imobilelor supuse evaluării, a fost selectată valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Astfel, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei anuale a proprietății imobiliare analizate este de:

270 EUR/ha/an echivalent 1.371 LEI/ha/an

Valoarea se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport, nu este afectată de cota TVA și poate fi reconsiderată la o data ulterioară. Subliniem faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmisă unei terțe părți.

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
membru titular ANEVAR
evaluator autorizat

ROMPRICE
membru corporativ **ANEVAR 0806**

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele, opinii și concluzii personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație. De asemenea, certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. La elaborarea prezentului raport a participat doar personal specializat, membrii ANEVAR sau absolvenți de master sau cursuri specializate in domeniul evaluării de proprietăți imobiliare.

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
evaluator autorizat – EPI
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar

Sinteza evaluării

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie 8 parcele de teren în suprafață totală de 786.834 mp aparținând comunei Ciorogârla, situate în extravilan și intravilan, pe teritoriul administrativ al comunei Ciorogârla, jud. Ilfov, după cum urmează:

Nr. crt.	CF	Parcelă/Tarla	Regim juridic/Cat. De folosință	Suprafață
1	37631 Joița	-	arabil extravilan	259.480
2	59379 Ciorogârla	T15, P72	arabii intravilan	18.178
3	51043 Ciorogârla	T15, P72	arabil, parțial intravilan	141.138
4	60811 Ciorogârla	T20/8, P23	arabil extravilan	17.115
5	51117 Ciorogârla	T69, P237	arabil extravilan	208.721
6	59224 Ciorogârla	T69, P238	arabil extravilan	63.633
7	32942 Grădinari	T45/9, P1	arabil extravilan	55.777
8	33014 Grădinari	-	arabil extravilan	22.792
TOTAL				**786.834**

Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra terenurilor.

Beneficiarul raportului

Acest raport se adresează Primăriei Ciorogârla, jud. Ilfov, în calitate de client și destinatar.

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea chiriei anuale, în speță arendei, datorită utilizării conditionate de către Primărie a terenului în scop exclusiv agricol - pentru culturi agricole. Pentru orice alt scop, proprietățile imobiliare pot avea o altă valoare.

Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Potrivit solicitării clientului, în prezentul raport a fost estimată chiria de piață, reflectată aici în arenda anuală, substitut al chiriei de piață pentru terenurile agricole.
Conform DEX, Arenda reprezintă cedarea temporară a dreptului de exploatare a unor bunuri agricole, în schimbul unei plăți.
Standardele de evaluare nu definesc în mod specific conceptul de arendă, ci se referă la evaluarea proprietăților arendate, luând în considerare contractul de arendare și prețul convenit. Acestea definesc în Standardul de evaluare SEV102 – Tipuri ale valorii (IVS102), ediția 2025 „Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la *data evaluării*, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Chiria de piață poate fi utilizată ca *tip al valorii* la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere."

Data evaluării

Inspecția proprietății s-a realizat în data de 04.09.2025, când a fost efectuată și evaluarea. Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 19.09.2025.

Opinie evaluator

Având în vedere condițiile actuale de pe piața bunurilor imobile din zona analizată, disponibilitatea și relevanța informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare, și ținând cont de scopul evaluării și de caracteristicile proprietății imobiliare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea chiriei proprietăților descrise este următoarea:

270 EUR/ha/an echivalent 1.371 LEI/ha/an

Valoarea nu este afectată de cota TVA

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este realizat de evaluator autorizat EPI – ec. dr. Simona Crenguța Pacioagă, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 14936.
Evaluatorul certifică faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la bunurile care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate, putând oferi o evaluare obiectivă și imparțială asupra valorii.
La data elaborării, evaluatorul care semnează raportul este membru ANEVAR, are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori

Acest raport se adresează Primăriei Ciorogârla, jud. Ilfov, în calitate de client și destinatar și s-a realizat în baza contractului încheiat cu clientul.
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar clientului și persoanelor desemnate de acesta, doar cu scopul menționat, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

Scopul și utilizarea evaluării

Raportul urmărește o analiză complexă a proprietății imobiliare evaluate, având ca scop final estimarea chiriei de piață în vederea închirierii imobilelor, asociată în prezentul raport arendei anuale, datorită utilizării conditionate a imobilelor în vederea exploatării agricole. Pentru orice alt scop proprietatea poate avea o altă valoare. Valoarea este valabilă la data întocmirii raportului. Evaluarea a fost realizată în conformitate cu legislația în vigoare și cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data raportului, iar estimarea chiriei s-a făcut prin reconcilierea rezultatelor obținute în urma aplicării metodelor de evaluare.

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Imobilele supuse evaluării constă în 8 parcele de teren situate în intravilan și extravilan în localitatea Ciorogârla, jud. Ilfov. Imobilele sunt înscrise în CF nr. 37631 Joița, CF nr. 59379 Ciorogârla, CF nr. 51043 Ciorogârla, CF nr. 60811 Ciorogârla, CF nr. 51117 Ciorogârla, CF nr. 59224 Ciorogârla, CF nr. 32942 Grădinari și CF nr. 33014 Grădinari.

În prezentul raport, s-au evaluat drepturile de proprietate absolute asupra terenurilor.

Nu am avut la dispoziție informații și documente legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă a fost cazul).

Asupra imobilelor nu există sarcini.

În vederea evaluării, drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Tipul valorii estimate

În concordanță cu scopul lucrării, în raportul de evaluare a fost estimată chiria de piață, asociată arendei anuale datorită utilizării conditionate a imobilelor în vederea exploatării agricole.
Conform DEX, *Arenda* reprezintă cedarea temporară a dreptului de exploatare a unor bunuri agricole, în schimbul unei plăți.
Standardele de evaluare nu definesc în mod specific conceptul de arendă, ci se referă la evaluarea proprietăților arendate, luând în considerare contractul de arendare și prețul convenit. În Standardul de evaluare SEV102 – Tipuri ale valorii (IVS102), ediția 2025 se specifică „Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la *data evaluării*, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Chiria de piață poate fi utilizată ca *tip al valorii* la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere."

Data evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind piața imobiliară pentru luna în curs. Evaluarea proprietăților s-a realizat la data de 04.09.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile estimate de evaluator.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspecția imobilelor a fost realizată la data de 04.09.2025 de către reprezentantul evaluatorului în prezența reprezentantului clientului. Au fost preluate informații referitoare la proprietățile evaluate, au fost analizate caracteristicile fizice ale acestora și s-au realizat fotografii care prezintă situația de la data inspecției. Identificările terenurilor s-au realizat pe baza numerelor cadastrale prin intermediul portalului Eterra. Evaluarea se bazează pe prezumția că această identificare este corectă, și dacă această prezumție se dovedește incorectă, evaluarea trebuie revizuită.
Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele parți acoperite, neexpuse sau inaccesibile. În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate informațiile primite de la client, precum și o serie de documente despre proprietate:

- Extrase de cărți funciare;
- Constatări efectuate în teren;
- Inspecția proprietății în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu, ANEVAR;
- Informații furnizate de site-uri de imobiliare, agenții imobiliare, publicațiile de profil privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală;
- Arhiva evaluatorului.

Ipoteze și ipoteze speciale

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu o serie de ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea lucrării sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra corectitudinii suprafețelor. Aceste suprafețe au fost preluate din documentația pusă la dispoziția evaluatorului de către client;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o abatere, descrisă și luată în considerare în prezentul raport; Considerăm de asemenea că autorizarea, construcția și intabularea imobilului s-au realizat cu respectarea legislației în domeniu.
- Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acesteia, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- *La solicitarea clientului, în prezentul raport s-a estimat valoarea arendei anuale, utilizarea terenurilor oferite spre închiriere în acest caz fiind limitată, conform declarațiilor Primăriei în scopul exploatării agricole. Menționăm faptul că această utilizare, în anumite cazuri poate fi distinctă de cea mai bună utilizare și în aceste condiții, potențială chirie obtenabilă ar putea diferi de valoarea arendei estimată în prezentul raport.*
- Clientul este răspunzător de corelarea/corespondența datelor de identificare juridică cu cele contabile și faptice din teren cu privire la bunurile subiect prezentate evaluatorului;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodologiei de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- Evaluatorul nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Valorare estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.
Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al persoanelor desemnate. Înainte ca acest raport de evaluare, sau orice parte din acesta, să fie reprodus, menționat în orice alt document, sau conținutul acestuia dezvăluit unei terțe persoane, se va obține mai întâi aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la forma și contextul publicării sau dezvăluirii respective.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea exprimată în raport a fost estimată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2025:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Descrierea raportului

Nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106 – Raportare - convenite în prealabil cu solicitantul. În aceste context, raportul de evaluare este unul narativ, detaliat și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării clientului, opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data evaluării, cursul de schimb fiind: 1 eur = 5,0772 LEI. Valoarea exprimată ca opinie reprezintă sumă ce urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.).

Riscul evaluării

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care influențează chiria de piață a imobilelor. Se constată o piață activă, oferta este medie, cererea zonală este mai redusă comparativ cu oferta, cu potențial de creștere moderat.

Probleme de mediu

Evaluatorului nu i s-a cerut să investigheze potențialul de contaminare a proprietății; prin urmare, presupunem că, dacă s-ar face investigații, nu s-ar descoperi nimic care să afecteze valoarea acesteia. Evaluatorul nu a efectuat nicio investigație relativ la folosirea anterioară a proprietății, pentru a stabili dacă aceasta prezintă potențial de contaminare și, presupunem deci, că nu există asemenea potențial. Altfel, valoarea proprietății poate fi afectată în sensul diminuării cu o valoare nespecificată.

Prezentarea datelor

Identificarea proprietății

Imobilele evaluate constă în 8 parcele de teren în suprafață totală de 786.834 mp, situate pe teritoriul administrativ al localității Ciorogârla, jud. Ilfov. Imobilele se află în proprietatea Comunei Ciorogârla.

Nr. crt.	CF	Parcelă/Tarla	Regim juridic/Cat. De folosință	Suprafață
1	37631 Joița	-	arabil extravilan	2594.80
2	59379 Ciorogârla	T15, P72	arabil intravilan	18.178
3	51043 Ciorogârla	T15, P72	arabil, parțial intravilan	141.138
4	60811 Ciorogârla	T20/8, P23	arabil extravilan	17.115
5	51117 Ciorogârla	T69, P237	arabil extravilan	208.721
6	59224 Ciorogârla	T69, P238	arabil extravilan	63.633
7	32942 Grădinari	T45/9, P1	arabil extravilan	55.777
8	33014 Grădinari	-	arabil extravilan	22.792
TOTAL				**786.834**

Date zonă, vecinătăți și amplasare

Proprietățile se află în intravilanul și extravilanul localității Ciorogârla, în aproprierea nodului dintre A1 București-Pitești și A0 – Autostrada de Centură a Bucureștiului. Și în estul localității Dârvari.
Comuna Ciorogârla este situată în partea de sud-vest a județului Ilfov, la aprox 21 km de capitală și are o populație de aproximativ 7500 locuitori. Zonele de amplasare ale terenurilor sunt preponderant agricole, slab dezvoltate. În vecinătatea terenurilor înscrise în CF 37631, CF 60811, CF 59379 și CF 51043 regăsim Centrul logistic Emag și FM Logistic, celelalte terenuri fiind situate în estul și vestul viitoarei autostrăzi de centură a Bucureștiului, în zona râului Sabar. Interesul cumpărătorilor pentru terenurile din zonă este moderat, majoritatea terenurilor având destinație agricolă.

Descrierea imobilelor

Terenul înscris în **CF nr. 37631 Joița** este situat în extravilan, are categoria de folosință arabil și o suprafață de 259.480 mp. Dispune de un front de 173,215 ml și are o formă neregulată, fără denivelări, la nivelul drumului de acces.

Terenul înscris în **CF nr. 60811 Ciorogârla, Tarla 20/8, Parcela 23** este situat în extravilan, are categoria de folosință arabil și o suprafață de 17.115 mp. Dispune de un front de aprox. 130 ml și are o formă neregulată, fără denivelări, la nivelul drumului de acces. Terenul este traversat de linii de înaltă tensiune, iar potrivit extrasului de Carte Funciară, imobilul are destinația de izlaz comunal.

Terenul înscris în **CF nr. 59379 Ciorogârla, Tarla 15, Parcela 72** este situat în intravilan, are categoria de folosință arabil și o suprafață din acte de 18.742 mp, respectiv

o suprafață măsurată de 18.178 mp. Dispune de un front de 177,87 ml și are o formă neregulată, fără denivelări, la nivelul drumului de acces.

Terenul înscris în **CF nr. 51043 Ciorogârla, Tarla 15, Parcela 72** este situat în extravilan și parțial în intravilan, are categoria de folosință arabil și o suprafață din acte de 143.881 mp, respectiv o suprafață măsurată de 141.138 mp. Are o formă neregulată, fără denivelări, la nivelul drumului de acces, iar potrivit extrasului de Carte Funciară, imobilul are destinația de izlaz.

Terenul înscris în **CF nr. 51117 Ciorogârla, Tarla 69, Parcela 237** este situat în extravilan, are categoria de folosință arabil și o suprafață din acte de 214.915 mp, respectiv o suprafață măsurată de 208.721 mp. Dispune de o formă neregulată, fără denivelări, la nivelul drumului de acces.

Terenul înscris în **CF nr. 59224 Ciorogârla, Tarla 69, Parcela 237** este situat în extravilan, are categoria de folosință arabil și o suprafață din acte de 70.584 mp, respectiv o suprafață măsurată de 63.633 mp. Dispune de o formă neregulată, fără denivelări, la nivelul drumului de acces.

Terenul înscris în **CF nr. 32942 Grădinari, Tarla 45/9, Parcela 1** este situat în extravilan, are categoria de folosință arabil și o suprafață de 55.777 mp. Dispune de o formă regulată, fără denivelări, la nivelul drumului de acces. Potrivit extrasului de Carte Funciară, imobilul are destinația de izlaz.

Terenul înscris în **CF nr. 33014 Grădinari** este un teren extravilan, cu categoria de folosință arabil și are o suprafață de 22.792 mp.

La momentul efectuării inspecției, terenurile erau libere sau cultivate și nu sunt împrejmuite. Accesul la terenuri se face prin intermediul unor drumuri de exploatare, de pământ.

Valoarea imobilului a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și atașa nerestrictiv.

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară din România a cunoscut o dinamică general pozitivă în primele luni ale anului 2025, cu performanțe puternice în diverse sectoare, în ciuda provocărilor economice globale, continuând trendul anului trecut când, investițiile în imobiliare comerciale au atins până la jumătatea anului 419 milioane de euro, mai mult decât dublu față de 167 de milioane de euro înregistrate în aceeași perioadă a anului 2023. Sectoarele industriale și logistice au continuat să crească, susținute de proiectele de infrastructură și tendințele de nearshoring, cu 800.000 de metri pătrați de spatii în diverse etape de construcție. Cu toate acestea, cererea de închiriere în aceste zone a înregistrat o scădere ușoară din cauza dificultății încheierii unor contracte mari. Sectorul comercial a avut însă o creștere susținută de extinderea comercianților de masă și cu amănuntul, stimulată și de creșterea salariilor cu 12-13 procente peste inflație. În topul dezvoltărilor s-au remarcat municipiile Cluj Napoca și Timișoara care au beneficiat de importante investiții în infrastructură.

Potrivit Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), în primele 7 luni ale anului, s-au înregistrat peste 90.000 tranzacții, aproape de nivelul anului anterior. Dintre județele cu cele mai multe tranzacții înregistrate, amintim Constanța (+25%), cu aproape 6.000 de tranzacții, Cluj (+14,1%), cu aprox 5.800 de tranzacții, și Ilfov, care a raportat peste 5.000 de tranzacții (7,8%).

În capitală, s-au tranzacționat aprox 26.000 de tranzacții în primele șapte luni, ceea ce reprezintă o scădere de peste 6% comparativ cu perioada similară a anului trecut. O scădere mai mare s-a înregistrat în Brașov (-7,9%, 4.500 de tranzacții), în timp ce Timiș a raportat aprox 5.500 de tranzacții, cu 2,5% mai puține.

Sectorul rezidențial a înregistrat o evoluție mixtă. În luna iunie 2025, prețul mediu pe metru pătrat pentru apartamentele noi a fost de 1.893 euro, iar pentru cele vechi de 2.297 euro, conform website-ului Storia.ro. La nivelul locuințelor noi, creșterea interesului cumpărătorului, determinată de creșterea puterii de cumpărare și de reducerile ratelor dobânzilor băncii centrale, s-a confruntat cu ofertă mai redusă pe fondul reducerii autorizațiilor de construcție. Acest dezechilibru a contribuit la creșterea prețurilor locuințelor.
Piața apartamentelor a prezentat în 2025 tendințe diferite în principalele sale orașe, reflectând dinamica economică regională și cererea de locuințe:

Pe piața imobiliară din București, în 2025, se preconizează continuarea creșterii prețurilor la vânzare și a ratelor de chirie, deși într-un ritm mai lent, stimulată de dobânzile bancare în relaxare, dar cu standarde de creditare stricte. Se observă o creștere a interesului pentru locuințele verzi și eficientizate energetic, iar investițiile în proiecte rezidențiale noi, în special premium, rămân importante. Factorii politici și economici globali și locali rămân influenți, alături de cererea continuă. În București, în martie 2025, prețul mediu cumulat pentru apartamentele noi și vechi a fost de 1.963 euro pe metru pătrat, în creștere cu 9% față de martie 2024. În sectorul 4 al capitalei, cele mai ieftine apartamente se vând cu aproximativ 1.462 euro pe metru pătrat, în timp ce în sectorul 1, cele mai scumpe ajung la 2.524 euro pe metru pătrat (sfin.ro).

La Timisoara, Iași sau Brasov s-au putut observa de asemenea trenduri pozitive. Timișoara a avut un randament mediu de aprox 5%, reflectând cererea în creștere.

Brașovul a beneficiat de dezvoltarea infrastructurii, inclusiv a aeroportului său, stimulând atât imobiliare rezidențiale, cât și cele legate de turism.
În Timișoara, prețul mediu pentru imobilele rezidențiale noi a fost de 1.874 euro/mp, față de 1.777 euro/mp în cazul celor vechi. Constanta înregistrează un preț mediu pe metru pătrat de 1.908 euro în cazul locuințelor noi și 1.975 euro/mp pentru cele vechi, în timp ce în Brașov, apartamentele noi s-au tranzacționat cu 2.197 euro/mp pentru apartamentele noi, respectiv 2.205 euro/mp pentru cele vechi.

În 2025, piața imobiliară din Cluj-Napoca, ca și cea din România, a fost influențată de o cerere susținută, menținând o tendință de creștere a prețurilor de vânzare și a chiriilor, deși într-un ritm mai moderat comparativ cu anul precedent, influențată de factori economici și politici. Creșterea investițiilor în proiecte rezidențiale noi și un context economic imprevizibil sunt factori cheie care modelează piața. Prețul mediu al apartamentelor noi (3.116 euro/mp) a fost, în luna mai, ușor mai redus comparativ cu cele vechi (3.124 euro/mp).

Timișoara nu a înregistrat modificări ale preferințelor cumpărătorilor în ceea ce privește cartierele orașelor, pe primul fiind situată zona centrală - Piața Unirii cu un preț de aproximativ 2200-2700 de euro pe mp, urmat de zonele Bălcescu, și Take Ionescu, care au ajuns la un preț de 1700-2000 euro pe metru pătrat pentru un apartament. Aceste zone sunt urmate de către zona Complexului studențesc, zona Stadionului, cartierul Dacia - Circumvalațiunii și zona Torontalului care au înregistrat prețuri medii de aprox. 1700 eur/mp.

Durata medie de vânzare a unui imobil este diferită în fiecare oraș, capitala înregistrând cea mai mică perioadă de expunere pe piață, cu o durată medie de 30-35 de zile, celelalte orașe din țară având o perioadă medie de vânzare mai mare, ca de exemplu cca 40-45 de zile în Iași, 25-30 de zile în Brașov. Creșteri s-au înregistrat și în ceea ce privește procentul de negociere a prețurilor de vânzare, municipiile Brașov și Constanța având o marjă de negociere de 5%; o creștere a flexibilității vânzătorilor a avut loc și în capitală, unde marja de negociere a ajuns la puțin sub 3%. La polul opus, în Iași și Timișoara au înregistrat scăderi ale marjelor de negociere, în unele cazuri de până la 1,5-2% față de marja aferentă perioadei anterioare.

Piața terenurilor din România rămâne în continuare atractivă, datorită cererii ridicate, prețul terenurilor a înregistrat creșteri și în 2025, cele mai căutate fiind terenurile pentru locuințe individuale pentru utilizatorii finali, terenuri pentru imobile tip duplex sau triplex sau case înșiruite. Oferta de terenuri este diversă, în ultimii ani fiind aprobat un număr semnificativ de Planuri Urbanistice Zonale noi în multe din orașele importante. Dezvoltarea se extinde în special către localitățile limitrofe municipiului, în condițiile transformării tot mai multor suprafețe agricole în terenuri industriale sau rezidențiale.

Piața terenurilor agricole din România este influențată și de politicile agricole europene, cum ar fi Politica Agricolă Comună, care stimulează investițiile și adoptarea practicilor agricole moderne. Interesul pentru terenurile agricole este susținut de cererea constantă din partea fermierilor, investitorilor în agro-industrie și companiilor care vizează extinderea suprafețelor productive.
În anul 2025, un hectar de teren agricol în România se vinde, în medie cu aprox 8.000 euro, marcând o creștere de 5 % față de anul precedent, potrivit precizărilor Institutului Național de Statistică (INS), cele mai scumpe terenuri fiind tranzacționate în regiunea București-Ilfov, unde prețul mediu depășește 12.000 euro/ha, în timp ce această medie scade spre NE, înspre 7.000 euro/ha.

În județele din vestul țării, prețurile variază într-un interval larg, putând ajunge până la aprox 12.000 eur/ha în zonele cele mai fertile din Arad și Timiș.
Prețurile pentru terenurile agricole sunt influențate de fertilitatea solului, suprafața și gradul de comasare al parcelelor, accesul la irigații și drumuri, proximitatea față de orașe, precum și potențialul de valorificare imobiliară sau industrială.

Per ansamblu, pe piața imobiliară în România, se anticipează continuarea creșterii prețurilor imobilelor, însă într-un ritm mai lent și diferențiat pe zone și tipuri de proprietăți. Dinamica pozitivă este susținută de investițiile din fondurile UE și de dinamica sectorului privat. Investițiile în infrastructură au un aport foarte important pentru creșterea sectorului industrial, în timp ce în marile centre urbane se va menține cererea pentru spații de birouri și rezidențiale.

Analiza zonei

In cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Pe baza celor prezentate anterior, piața imobiliară specifică este reprezentată de sectorul terenurilor cu destinație agricolă din Ciorogârla și localitățile învecinate, care în prezent se află într-o perioadă de stagnare, atât în ceea ce privește dinamica tranzacțiilor, cât și prețurile imobilelor. În analiza acestei piețe si a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifica și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Cererea

Se remarcă un nivel moderat al cererii pentru imobile similare celor evaluate. Potențialii cumpărători sunt de regulă persoane fizice/juridice care doresc să achiziționeze terenuri agricole în vederea exploatării acestora. Un interes consistent se manifestă și din partea investitorilor în agricultură/mici/mari fermieri care doresc să preia în arendă terenuri, cu precădere suprafețe mari, comasate. Cererea este influențată de gradul de dezvoltare economică (dinamica investițiilor, nivelul veniturilor populației).

Oferta competitivă

În zona studiată, ofertele de terenuri agricole oferite spre vânzare variază în intervalul 1-2 eur/mp și se diferențiază în funcție de localizare, suprafață, acces, ș.a. Nivelul arendei este cuprins între 250 și 300 eur/ha, în funcție de localizare, suprafață, grad de comasare, acces, etc.

Echilibrul pieței

Piața locală a terenurilor agricole din localitățile din județul Ilfov înregistrează în prezent o perioadă de ușoară creștere. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și răspunde la prețul cererii. Marja de negociere în tranzacțiile cu astfel de proprietăți se situează în intervalul 3-5%. Cu toate că cererea a înregistrat o evoluție pozitivă în ultimii ani, oferta excedă totuși cererea, fapt care conduce la crearea unei piețe a cumpărătorilor. În cazul arendării terenurilor agricole, dinamica negocierii este limitată, și influențată de suprafață, acces, grad de comasare.

Analiza celei mai bune utilizări

În toate procesele de evaluare, opiniile asupra valorii se bazează pe utilizare. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți supuse evaluării oferă baza unei analize amănunțite a poziției competitive a proprietății imobiliare, așa cum se reflectă în raționamentul participanților de pe piață. În consecință, cea mai bună utilizare poate fi descrisă ca baza fundamentării valorii de piață.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite alternative posibile pe baza căreia vor fi generate ipotezele de lucru relevante pentru aplicarea metodelor de evaluare. Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR, Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Aceasta trebuie să fie:

- permisă legal - utilizări permise de lege reglementări privind zonarea, restricții de construire, normative de construcție, impactul asupra mediului;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar - posibilitatea de obținere unui venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului;
- maxim productivă – să genereze venitul maxim dinte toate opțiunile de utilizare.

O utilizare care nu este permisă legal sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal şi posibila fizic poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce acea utilizare este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Astfel, utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Pe piețele caracterizate de o volatilitate deosebită sau de dezechilibre severe între ofertă şi cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În alte situații, în care sunt identificate mai multe tipuri potențiale de cea mai bună utilizare, este necesară analiza aceste utilizări alternative în funcție de nivelele de venituri şi cheltuieli viitoare previzionate. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau evaluatorului; aceasta este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea. De aceea, analiza şi implementarea celei mai bune utilizări este un studiu economic şi o analiză financiară concentrată asupra proprietății imobiliare în cauză.

Având în vedere specificul zonei (agricolă) şi caracteristicile proprietății s-a considerat că **cea mai bună utilizare a proprietății este cea actuală – terenuri pentru exploatații agricole.**

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este:

- posibilă fizic: caracteristicile proprietății fac posibilă utilizarea acesteia cu destinație agricolă
- permisă legal;
- fezabilă financiar: având în vedere caracteristicile proprietății şi ale zonei de amplasare, apreciem că utilizarea imobilului este fezabilă din punct de vedere financiar;
- maxim productivă

Evaluarea proprietății

Estimarea valorii de piață a proprietății s-a realizat parcurgând următoarele etape:

- Identificarea și inspecția proprietății;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare specifice;
- Aplicarea metodelor de evaluare în vederea determinării valorii de piață.

Estimarea chiriei de piață (arendei anuale)

Valoarea terenului este conferită de utilitatea potențială ca amplasament pentru o structură, facilitate de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport. Pe lângă utilitatea de bază a terenului, există mai multe principii și mulți factori care trebuie luați în considerare la estimarea valorii acestuia. Anticiparea, schimbarea, oferta și cererea, substituția și echilibru sunt principii ale evaluării care influențează valoarea terenului.
De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (mărimea, forma, deschiderea, topografia, localizarea, vederea și caracteristicile topografice precum perimetru, înclinația și drenajul), utilitățile disponibile și amenajările terenului afectează utilizarea și valoarea acestuia. Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul prezintă amenajări și construcții, valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltări la cea mai bună utilizare economică. Cele mai uzuale metode de evaluare a terenului liber comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Pe baza informațiilor disponibile și a caracteristicilor terenului, valoarea chiriei anuale, asociată în prezentul raport arendei anuale, acestuia a fost estimată prin metoda comparației directe,

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila I	Comparabila II	Comparabila III	Comparabila IV
Identificare proprietate	Ciorogârla	Pogoanele, Buzău	Romanu-Maxinceni, jud. Braila	Naipu, Giurgiu	Ciocarlia, apropiere Autostrada, jud. Constanta
Preț vânzare (euro/mp)		250.00	250.00	250.00	250.00
Suprafață (mp)	786834	1000000	330000	500000	500000
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0.00	0.00	0	0.00
Valoare ajustată		250.00	250.00	250.00	250.00
Drept de prop. tranz.	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		250.00	250.00	250.00	250.00
Conditii de comercializare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		250.00	250.00	250.00	250.00
Conditii de achiziționare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		250.00	250.00	250.00	250.00
Conditii de plata	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%

Ajustare unitară		**0**	**0**	**0**	**0**
Valoare ajustată		**250.00**	**250.00**	**250.00**	**250.00**
Localizare	Dărvari	inferior	inferior	inferior	inferior
Ajustare procentuală		10%	10%	10%	10%
Ajustare unitară		25.00	25.00	25.00	25.00
Valoare ajustată		275.00	275.00	275.00	275.00
Drum de acces		similar	similar	similar	similar
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0.00	0.00	0.00	0.00
Valoare ajustată		275.00	275.00	275.00	275.00
Disponibilitate sistem irigare	nu	similar	similar	similar	similar
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0.00	0.0
Valoare ajustată		275.00	275.00	275.00	275.00
Caracteristici fizice/calitate sol	luvisol - asociere cernoziom argiloiluviosol, brune roscate, etc	similar	similar	similar	similar
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0.00	0	0
Valoare ajustată		275.00	275.00	275.00	275.00
Suprafață (mp)	786.834	1,000,000	330,000	500,000	500,000
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0.00	0.00	0.00	0.00
Valoare ajustată		275.00	275.00	275.00	275.00
Grad comasare	0-5%	similar	similar	similar	similar
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0.00	0.00	0	0.00
Valoare ajustată		275.00	275.00	275.00	275.00
Cea mai bună utilizare	agricolă	agricolă	agricolă	agricolă	agricolă
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0.00	0.00	0.0
Valoare ajustată		275.00	275.00	275.00	275.00
Ajustare total (%)		25	25	25	25
Ajustare total (%)		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Ajustare total bani		25.00	25.00	25.00	25.00
Ajustare total (unitară (%)		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Cel mai mic ajustat total		10.00%	Cel mai mare ajustat total		10.00%
			valoarea estimată prin metoda comparației directe pe unitate		EUR 275.00
			echivalent		RON 1,371

Ajustări

Tip comparabilă	Analiza efectuată în zonă a relevat faptul că proprietățile similare se vând la prețurile solicitate au un nivel redus de elasticitate la negociere, prețul de ofertă devenind mai elastic pentru suprafețele foarte mari. Prețurile ofertate ale comparabilelor au rezultat din discuțiile avute cu proprietarii;
Drept de proprietate transferat	Nu sunt necesare ajustări, dreptul de proprietate fiind integral pentru toate cele 4 comparabile;
Condiții de finanțare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de finanțare;
Condiții de închiriere	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de vânzare;
Condiții de piață	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de piață;
Localizare	S-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor, în funcție de localizarea acestora;
Drum de acces	Nu sunt necesare ajustări;
Disponibilitate sistem irigare	Nu sunt necesare ajustări;
Caracteristici fizice	Nu sunt necesare ajustări,
Suprafață (mp)	Nu sunt necesare ajustări,
Grad de comasare	Nu sunt necesare ajustări,
Cea mai bună utilizare	Nu sunt necesare ajustări,
Altele	Nu sunt necesare ajustări;

Criterii	Proprietatea de evaluat:	Proprietăți comparabile			
		A	B	C	D
Preț (euro)		250,000,000 €	82,500,000 €	125,000,000 €	125,000,000 €
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
Condițiile pieței		prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare	Ciorogârla	Fogeacele, Buzău	Romanu-Maximeni, jud. Braila	Naipu, Giurgiu	Ciocarlia, apropiere Autostradă, jud.

Disponibilitate sistem irigare	nu	similar	similar	similar	similar
Caracteristici fizice	bună -cernoziomuri argiloiluviomare, brune roscate, etc	similar	similar	similar	similar
Suprafață (mp)	786,834	1,009,000	330,000	500,000	500,000
Grad de comasare	peste 50%	similar	similar	similar	similar
Cea mai bună utilizare	agricolă	agricolă	agricolă	agricolă	agricolă
Arendă / mp (EURO)		250.00	250.00	250.00	250.00
				curs euro:	5.0772

Procedura de evaluare a constatat în:

- Analiza pieței în vederea obținerii de informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată;
- Verificarea informațiilor prin confirmarea ca datele obținute sunt reale şi corecte şi că tranzacțiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație şi ajustarea adecvată a prețului de închiriere a fiecărei proprietăți comparabile.
- Analiza rezultatelor evaluării şi stabilirea unei valori sau o marjă de valori.

Criteriile de comparație ce stau la baza aplicării acestei metode sunt:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare (plata cash, credite, etc.);
- condițiile de închiriere (la valoarea de piață sau nu, din diferite motive);
- condițiile pieței (diferența între momentele tranzacțiilor);
- localizarea (variații ale valorii datorate amplasării în zonă);
- caracteristicile fizice (dimensiunile clădirii, terenului, calitate, vârsta, etc.);
- caracteristicile economice (la proprietățile aducătoare de profit);
- posibilitatea de utilizare (cea existentă sau CMBU);

  etc

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri web specializate şi ziare locale care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare similare în zona analizată. S-au analizat proprietățile comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare față de proprietatea analizată, în final fiind selectată comparabila căreia i-au fost aplicate cele mai mici ajustări.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

- Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.
- Precizia: măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.
- Cantitatea informațiilor.

În aceste condiții, ținând cont pe de o parte de rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate, de relevanta și informațiile de piață care au stat la baza aplicării acestora, și pe de altă parte de scopul evaluării și de caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei de piață (arendă) a proprietăților descriese este următoarea:

270 EUR/ha/an echivalent 1.371 LEI/ha/an

Valoarea nu este afectată de cota TVA

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente de la data evaluării;
- valoarea prezentată include valoarea cotelor părți indivize din spațiile auxiliare;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
evaluator autorizat – EPI.
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar

Anexe

Anexa 1 – Fotografii







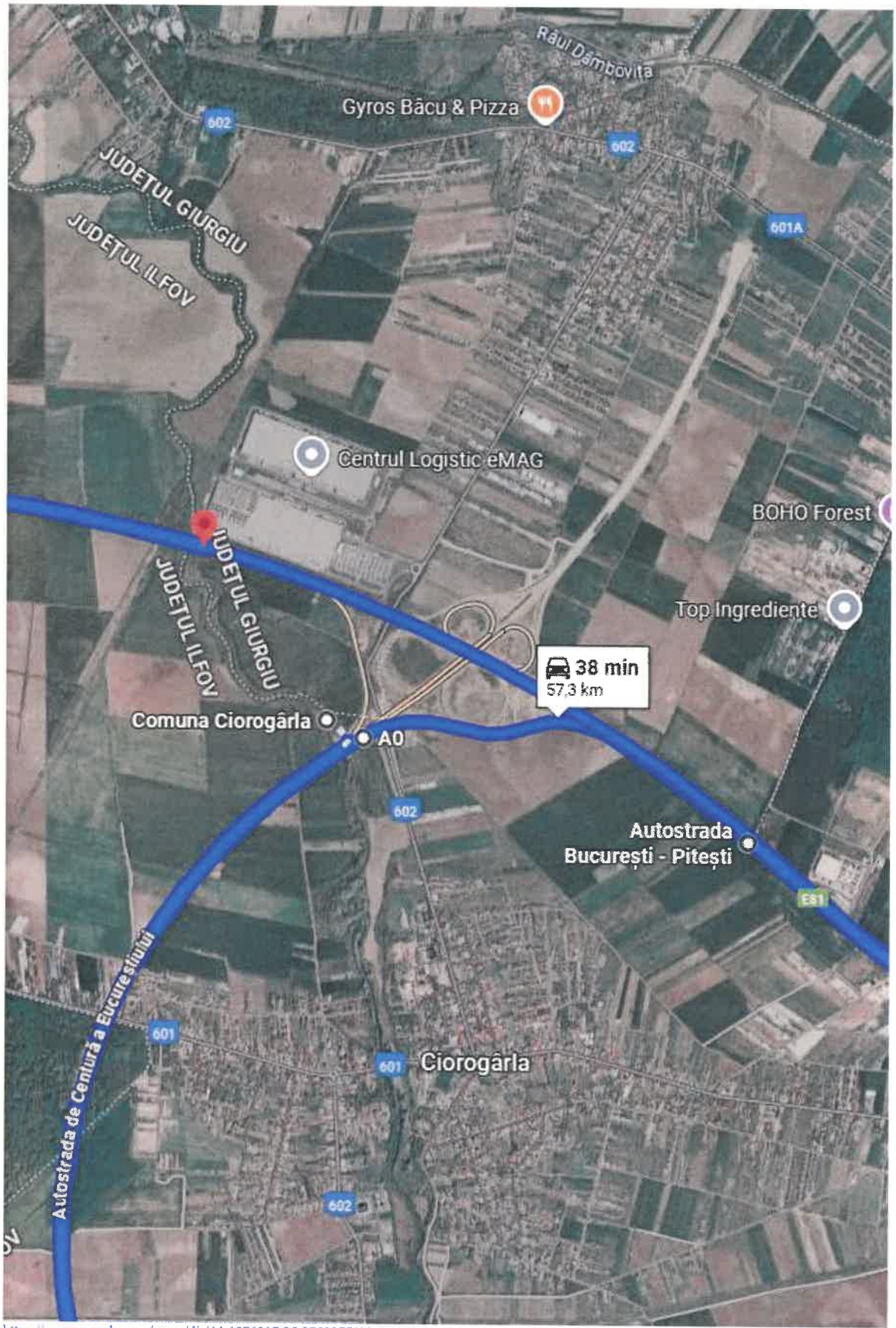






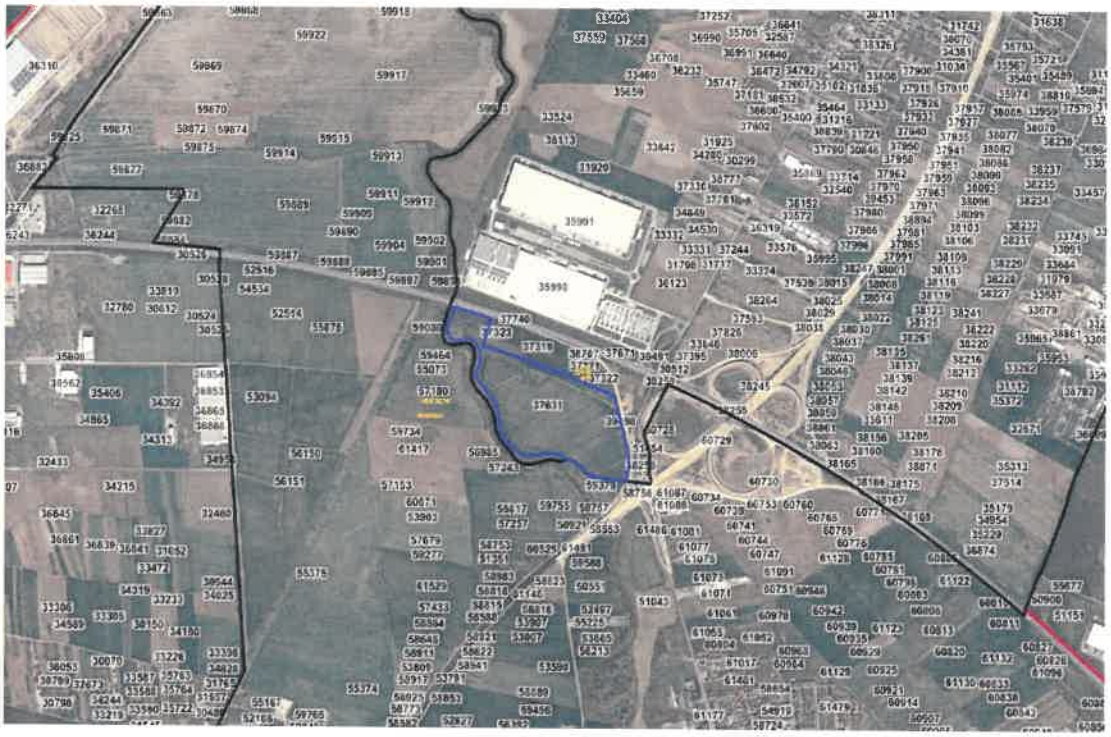

Anexa 2 – Hartă/plan de incadrare în zonă





https://www.google.com/maps/dir/44.4576017,25.8750977/44.4569036,25.8772285/44.4526764,25.8996383/44.464585,25.8679753/@44.4648999,25.9242293,6205m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkwOS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

CF 37631 Joita (langa Emag)



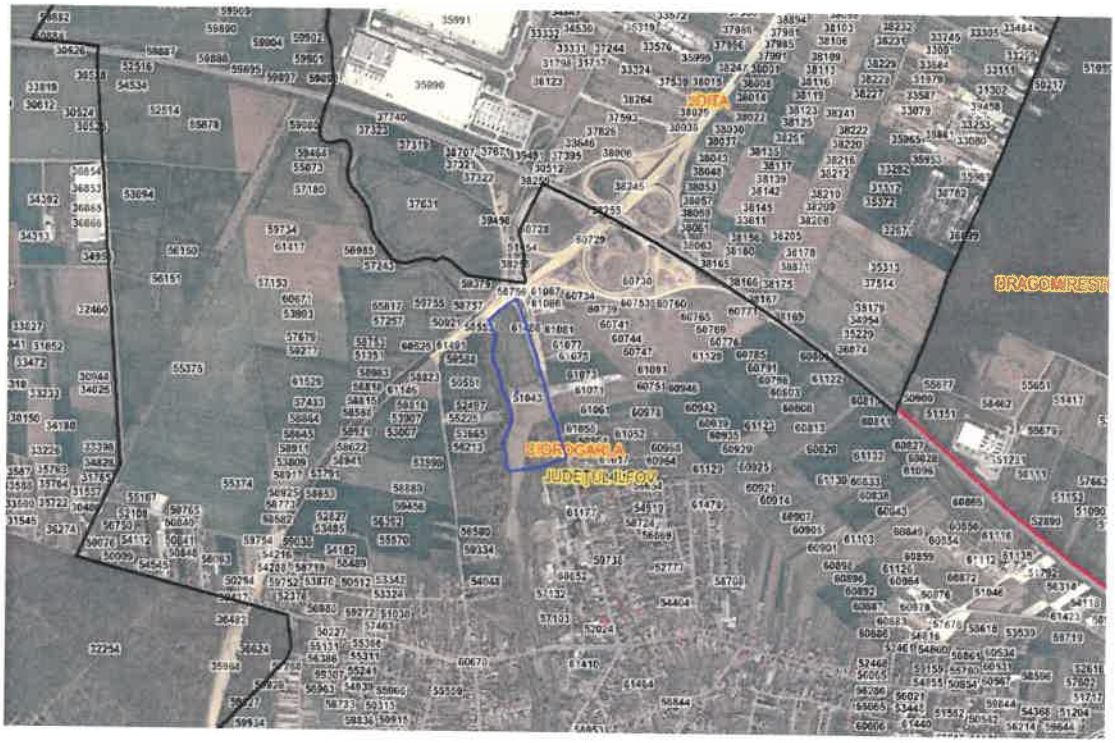
CF 60811 Ciorogarla

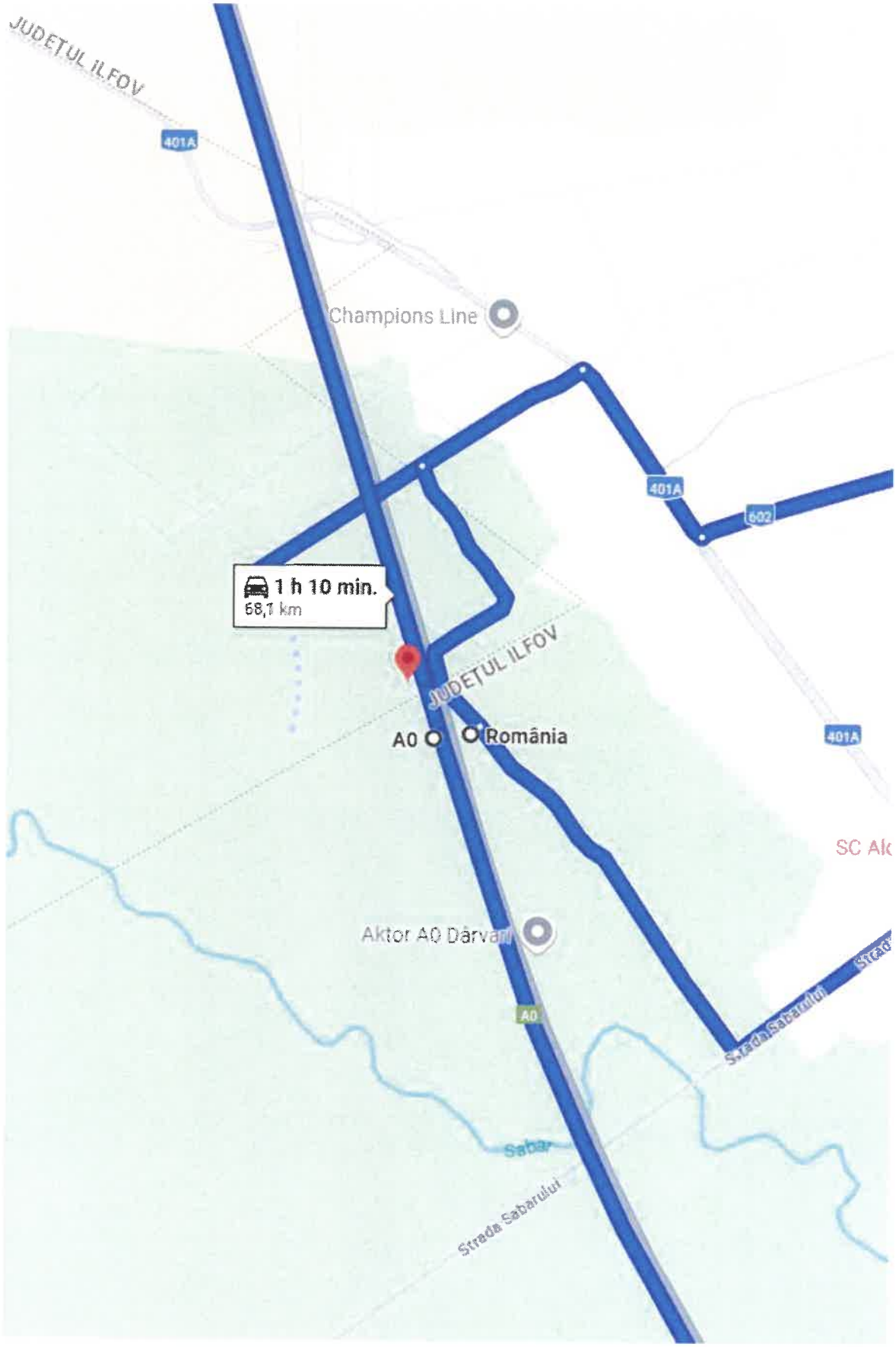


CF 59379 Ciorogarla



CF 51043 Ciorogarla




JUDEȚUL ILFOV
401A
Champions Line
401A
602
1 h 10 min.
68,1 km
JUDEȚUL ILFOV
A0
România
401A
SC Alc
Aktor A0 Dârvari
A0
Strada Sabarului
Sabar
Strada Sabarului



https://www.google.com/maps/dir/44.4164272,25.8635915/44.4163183,25.8664828/44.4163757,25.8672363/44.4171097,25.8659633/@44.4173875,25.8789552,1846m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkwOS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

CF 51117 Ciorogarla – Dârvari



CF 32942 Gradinari



CF 33014 Gradinari

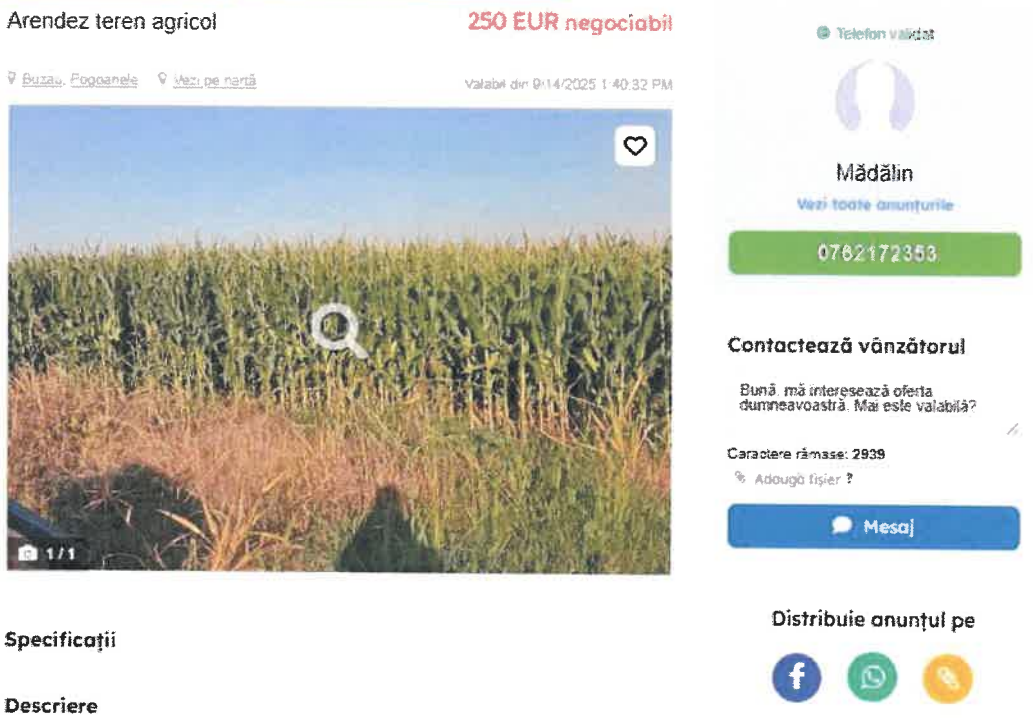


CF 59224 Ciorogarla

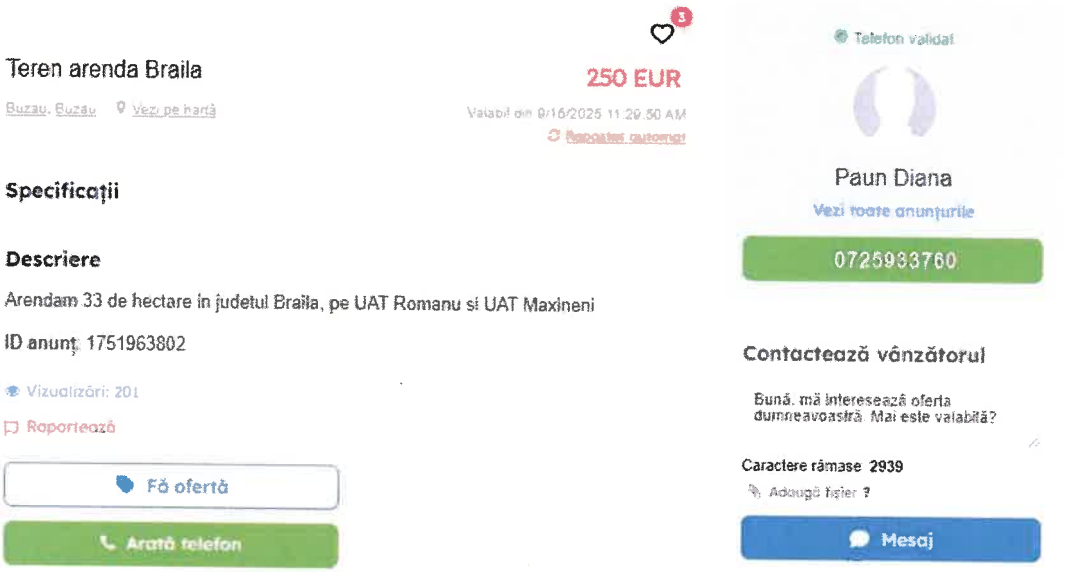


Anexa 3 – Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/arendez-teren-agricol/135i291ig87g7d2e1261ii34e5414941.html



https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-arenda-braila/g2e07979eh257gf9d8ee352629889779.html



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/arenda-achizitie-teren-agricol/e8ghh79hii94785e180e3g6d3e4e1fg2.html

ARENDA - achizitie teren agricol 250 EUR



CG Group
Vezi toate anunțurile
0747546557

Contactează vânzătorul
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?
Caractere rămase: 2929
Adaugă fișier
Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Descriere

Societate cu activitate agricola avem interesul de a lua in arenda si achizitie de teren agricol pe raza loc Letca Veche, Letca Noua, Naipu, Cepaciu in judetul Giurgiu, loc.Meren, Bujoreni in judetul Teleorman.

Prezinta interes deosebit suprafete mari de la 5-10ha pana la cateva mii de hectare. Oferim un nivel de arenda intre 200-300 euro per hectar ori echivalentul in produs in functie de amplasament si suprafata totala.

Luam in considerare si preluarea contractelor existente de arenda, inclusiv daca se vinde intreaga activitate agricola (ferma, utilaje, etc.)

Pentru potentiale oferte va stau la dispozitie.

https://www.olx.ro/d/oferta/arendare-teren-arabil-constanta-ciocarlia-IDjMCJH.html



Susana
Pe OLX din aprilie 2012
Activ pe 09 septembrie 2025

Trimite mesaj
076 759 0912

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE
Ciocarlia
Constanța



Vezi locația pe hartă

Postat 07 septembrie 2025

Arendare teren arabil Constanta Ciocarlia

250 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 500 000 m² | Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Proprietar ofer spre arendare teren arabil in suprafata de 50 hectare, situat in comuna Ciocarlia, satul Ciocarlia, judetul Constanta. Se afla in apropierea autostrazii Soarelui.

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Publicitate



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/op0rtunitate-teren-agricol-si-intravi-cu-cf-unde-se-poate-construii-eventual-spatii-construite-utila/780865717f69635f.html

OP0RTUNITATE,teren agricol si intravi,cu cf.unde se poate construii,eventual spatii construite,utila

250 EUR

Maramures, Slatioara

Valabil din 9/18/2025 6 51:20 AM

Specificații

Suprafata terenului	300000 m^2
Accept schimburi	True

Descriere

Exploatatia agricola 30ha(daca se doreste suprafata se poate mari la cat doriti)arendez/vand-situata in zona maramuresului istoric 3km de manastirea Barsana posibil dezvoltare activitati comerciale diverse,productie,agroturism/ dispus si la o eventuala colaborare reciproc avantajoasa. , suprafata totala: 300000mp,Front stradal: 500m
Pretul terenului(de la 0,50 /mp-la20 /mp,functie de amplasament,utilități,intravilan/extravilan sau pt cel agricol funcție de categoria de folosință sau calitatea/amplasamentul terenului daca se afla la baza sau vârful dealului,va astept cu drag.! Accept schimburi.!

ID anunț 20167008

V

vasy10berean

Vezi toate anunțurile

0742154063

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/arendez-si-cumpar-teren-agricol/7b016d7471696255.html

Arendez si cumpar teren agricol

300 EUR

Calarasi, Calarasi

Valabil din 9/15/2025 4:29:31 PM



Specificații

Suprafata terenului	1000 m^2

Descriere

Arendez si cumpar teren agricol pe raza comunelor Roseti,Dichiseni, Unirea Oferim 1800 kg/ha arenda, negociabil in functie de suprafata , suprafata totala 1000

ID anunț 19939012

Costache Andrei

Costache Andrei

Vezi toate anunțurile

0722665634

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/preluam-in-arenda-teren/egi326fe47g27hhhd928645d4356f5gg.html



Preluam in arenda teren

250 EUR negociabil

Timis, Bucovat (Remetea Mare)
Vezi pe hartă

Valabil din 9/13/2025 2:40:07 PM

Specificații

Descriere

Preluam in arenda teren pe raza localitatilor Bucovat Bazosu Nou Mosnita veche Albina arenda 200-250euro ha sau cereale

ID anunț: 1603222538

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 15

Telefon validat

babutabogdan1

Vezi toate anunțurile

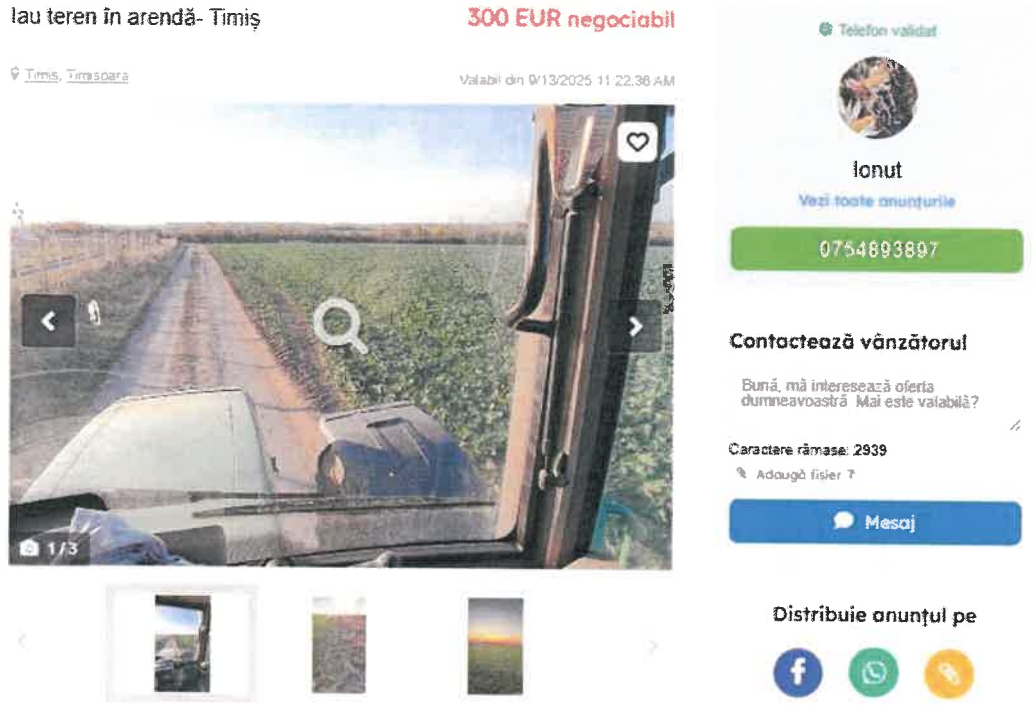
0737560267

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-agricol/anunt/iau-teren-in-arenda-timis/9gei7f818g6g7f9314694879i8737342.html



Iau teren în arendă- Timiș

300 EUR negociabil

Timis, Timisoara

Valabil din 9/13/2025 11:22:36 AM

1/3

Telefon validat

Ionut

Vezi toate anunțurile

0754893897

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

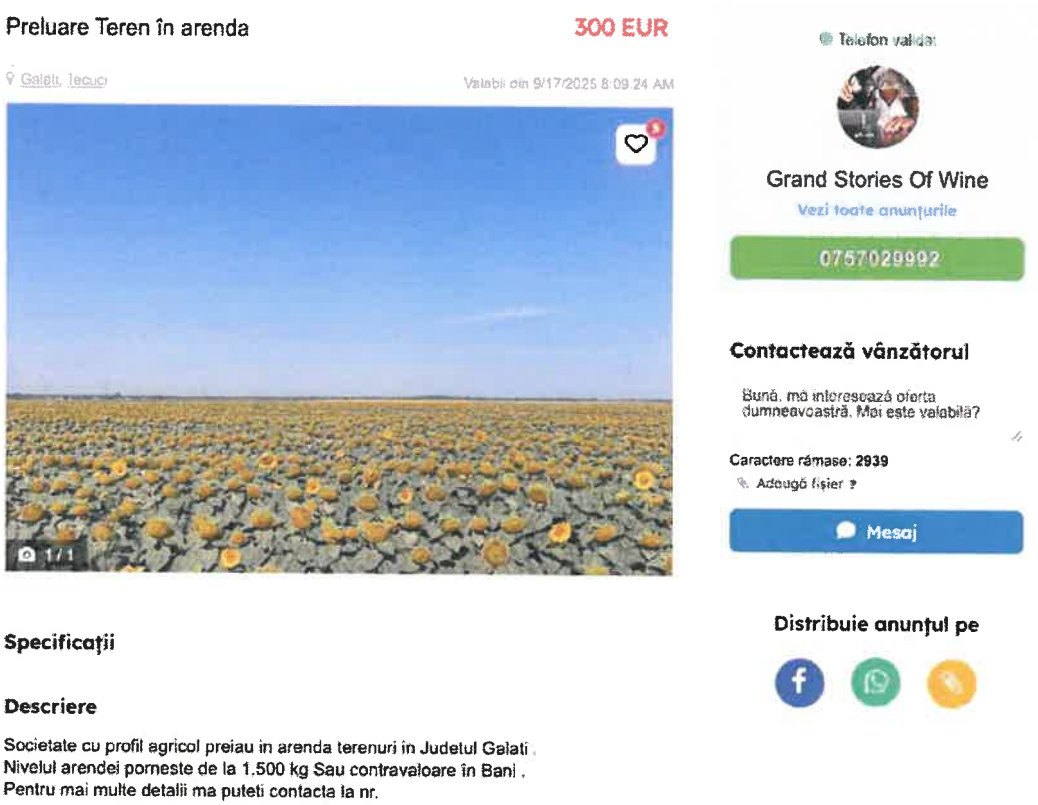
Specificații

Descriere

Societate comerciala preia teren arabil în arendă pe raza județului Timiș
Prețul ha este între 250-300Euro ha sau cereale la alegerea proprietarului !
Plata în avans !!
Prețul se stabilește și în funcție de suprafață și durata contractului!

ID anunț: 1640106068

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-agricol/anunt/preluare-teren-in-arenda/118d8efh619e7h30e190hgddg1ed51f0.html



Preluare Teren în arenda

300 EUR

Galati, Iecuci

Valabil din 9/17/2025 8:09:24 AM

1/1

Telefon validat

Grand Stories Of Wine

Vezi toate anunțurile

0757029992

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Descriere

Societate cu profil agricol preiau in arenda terenuri in Judetul Galati .
Nivelul arendei porneste de la 1.500 kg Sau contravaloare în Bani .
Pentru mai multe detalii ma puteti contacta la nr.

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-agricol/anunt/arendez-teren-agricol/3844gd56f8f47g721g8ff96215911e4g.html

Arendez teren agricol

300 EUR negociabil

Telefon validat

Calarasi, Visini | Vezi pe hartă

Valabil din 9/10/2025 11:21:55 AM



Mihai

Vezi toate anunțurile

0743166084

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Descriere

Luam teren agricol in arenda pe raza comunelor Independenta si Gradistea, județul Calarasi. Oferim 300 - 400 Euro ha sau echivalentul in produse in funcție de perioada contractului sau de mărimea suprafețelor.

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-agricol/anunt/preiau-teren-in-arenda/45972238gg0e7def27087097f3d4h0d8.html

Preiau teren in arenda

1 200 RON negociabil

Telefon validat

Bihor, Cauaceu | Vezi pe hartă

Valabil din 9/18/2025 11:50:10 AM



Zoltan

Vezi toate anunțurile

0751055877

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj