



SC CONSULTING COM SRL PRIN MARCOVICIU SORIN STEFAN – EXPERT EVALUATOR



# RAPORT DE EVALUARE

Bunuri imobile

## TERENURI EXTRAVILANE AGRICOLE – PASUNI SI FANETE

Proprietar: PRIMARIA COMUNEI SEICA-MARE

Beneficiar PRIMARIA COMUNEI SEICA-MARE

Destinatar: PRIMARIA COMUNEI SEICA-MARE

Evaluator: SC CONSULTING COM SRL  
prin Ec. Marcoviciu Sorin Stefan  
Expert Evaluator ANEVAR  
Legitimatie nr. 13854, valabila 2025

15.05.2025

## I. INTRODUCERE

### Sinteza evaluării

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat la solicitarea **PRIMARIEI COMUNEI SEICA-MARE, cu sediul in SEICA MARE, STR. SOS. SIBIULUI, NR. 415, JUD. SIBIU** si prezinta procesul de evaluare a bunurilor imobile, constand in terenuri extravilane agricole, categoria PASUNI si FANETE, aflate in proprietatea COMUNEI SEICA MARE, domeniul privat, astfel:

Nr	Localitate/ Sat	Nr.Parcele	Suprafata
1	Șeica Mare Total	9	109,575 ha
2	Calvaser Total	21	54,94 ha
3	Buia Total	5	40,50 ha
4	Boarta Total	2	1,20 ha
5	Ștenea Total	3	17,89 ha
6	Petiș Total	14	49,94 ha
7	Mighindoala Total	12	41,37 ha
Grand Total		66	315,415 ha

Mentiune: Suprafetele de pajisti si fanete care fac obiectul prezentului raport de evaluare nu sunt intabulate, dar sunt inregistrate in patrimoniul Comunei Seica Mare conform Ordinului Prefectului nr. 80/19.03.2012 si conform Hotararii nr. 997/12.03.2012.

Terenurile extravilane agricole, categoria pasuni si fanete, au facut obiectul unui Amenajament pastoral avizat sub nr. 6496/17.10.2018, intocmit de un grup de lucru conform Legii 86/2014 si a normativelor de punere in aplicare a acesteia (art. 8 alin 2), pentru aprobarea OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr 18/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

Scopul prezentului raport de evaluare il reprezinta estimarea valorii de piata a redeventei anuale de concesiune a ansamblurilor si subansamblurilor de imobile, constand in terenuri extravilane agricole, categoria PASUNI, in configuratia comunicata de Primaria Seica Mare conform anexei, pentru informarea clientului, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, in vederea unei eventuale inchirieri, pe baza de licitatie.

Comuna Seica Mare, prin Primar, in conformitate cu hotararile consiliului local Seica Mare, are obligatia de a include in cadrul documentatiei de concesiune sau inchiriere a pajistilor permanente **AMENAJAMENTUL PASTORAL** si conditiile speciale de indeplinire a contractului, cu respectarea prevederilor legale in vigoare, conform art. 7<sup>2</sup> din OUG 34/2013.

Amenajamentul pastoral reprezinta documentatia care cuprinde masurile tehnice, organizatorice si economice necesare ameliorarii si exploatarii pajistilor (HG 1064/2013, art. 1 lit.a) Scopul

final al acestor amenajamente pastorale consta in diminuarea sau inlaturarea procesului de degradare a pajistilor permanente intr-un mod rational de gospodarire a fondului pastoral national.

La fila 107, paragraful 1 din Amenajamentul pastoral al comunei se constata ca:”**In marea majoritate a cazurilor parcelele din zonele studiate au covorul ierbos degradat datorita lipsei de intretinere curenta (grapata, combatere buruieni etc) absenta sau insuficienta fertilizarii cu ingrasaminte organice si chimice, cat si a folosirii nerationale prin pasunat (durata, incarcare, abandon, starea necorespunzatoare a telinii etc) sau alte cauze.**”

S-a evaluat dreptul de folosinta, valabil si marketabil, al bunurilor imobile care fac obiectul prezentului raport, asa cum rezulta din documentele puse la dispozitie de catre client.

Inspectia imobilului se face impreuna cu proprietarul acestuia.

Valoarea bunurilor imobile a fost estimata in conformitate cu standardele aplicabile tipului de valoare evaluata si tinand cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, din Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022, care incorporeaza si Standardele Internationale de evaluare, editia 2013.

In continutul Raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor, respectiv abordarilor, pentru situatia data, care constituie baza pe care se fundamenteaza opinia evaluatorului.

Astfel, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a bunului evaluat, estimata la data de 15.05.2025, este de:

Localitate	Parcela	Tarla	Lot	Suprafata (ha)	Redev medie/an/ha bruta (lei)	Redev/an/parceta bruta (lei)	Grad Impadurire	Redev/ha Ponderat impadurire (lei)	Redeventa parceta/an (lei)
Şeica Mare	1819	48		2,83	354	1002	20%	283	801
Şeica Mare	2020	62		7,77	354	2751	90%	35	272
Şeica Mare	2023	62		24,99	354	8846	90%	35	875
Şeica Mare	2024	62		3,87	354	1370	90%	35	135
Şeica Mare	2125	67	2	16,99	354	6014	30%	248	4.214
Şeica Mare	2337	74		2,03	354	719	50%	177	359
Şeica Mare	2339	74	2	24,295	354	8600	30%	248	6.025
Şeica Mare	2147/1	68	3	23	354	8142	50%	177	4.071
Şeica Mare	57/1/1	3		3,8	354	1345	50%	177	673
<b>Şeica Mare Total</b>				<b>109,575</b>		<b>38789</b>			<b>17.425</b>
Calvaser	1342	39		0,04	354	14	50%	177	7
Calvaser	1350	39		0,05	354	18	50%	177	9
Calvaser	1352	39		0,58	354	205	50%	177	103
Calvaser	1354	39		0,07	354	25	50%	177	12
Calvaser	1355	39		1,09	354	386	90%	35	38

Calvaser	1357	39	1	3,32	354	1175	50%	177	588
Calvaser	1357	39	5	2,53	354	896	50%	177	448
Calvaser	1357	39	6	1	354	354	70%	106	106
Calvaser	1357	39	8	1	354	354	70%	106	106
Calvaser	1357	39	9	1	354	354	70%	106	106
Calvaser	1357	39	10	2	354	708	50%	177	354
Calvaser	1357	39	11	3	354	1062	70%	106	318
Calvaser	1357	39	13	2	354	708	50%	177	354
Calvaser	1357	39	14	7	354	2478	50%	177	1.239
Calvaser	1357	39	7B	4,9	354	1735	70%	106	519
Calvaser	1360	39	2	5	354	1770	60%	142	710
Calvaser	1360	39	3	1	354	354	60%	142	142
Calvaser	1360	39	5	4,68	354	1657	50%	177	828
Calvaser	1186/1	36		10	354	3540	20%	283	2.830
Calvaser	1194/1	37		2,5	354	885	50%	177	443
Calvaser	1389/1	39		2,18	354	772	90%	35	76
<b>Calvaser Total</b>				<b>54,94</b>		<b>19450</b>			<b>9.336</b>
Boarta	4442	130		0,95	354	336	80%	71	67
Boarta	4444	130		0,25	354	89	80%	71	18
<b>Boarta Total</b>				<b>1,20</b>		<b>425,00</b>			<b>85</b>
Buia	5046	141		0,76	354	269	90%	35	27
Buia	5067	141		0,76	354	269	90%	35	27
Buia	4971/4	140		5,5	354	1947	50%	177	974
Buia	5064/1	141	1A	16,48	354	5834	20%	283	4.664
Buia	5064/1	141	1B	17,00	354	6018	20%	283	4.811
<b>Buia Total</b>				<b>40,50</b>		<b>14337</b>			<b>10.503</b>
Mighindoala	3460	109		2,39	354	846	30%	248	593
Mighindoala	3478	110		0,37	354	131	30%	248	92
Mighindoala	3482	110		13,81	354	4889	50%	177	2.444
Mighindoala	3484	110		11,19	354	3961	50%	177	1.981
Mighindoala	3690	115		0,35	354	124	90%	35	12
Mighindoala	3697	116		2,41	354	853	30%	248	598
Mighindoala	3701	116		2,19	354	775	30%	248	543
Mighindoala	3708	116		2,4	354	850	90%	35	84
Mighindoala	3709	116		1,25	354	443	50%	177	221
Mighindoala	3711	116		0,45	354	159	90%	35	16
Mighindoala	3715	116		0,21	354	74	90%	35	7
Mighindoala	3718	116		4,35	354	1540	50%	177	770
<b>Mighindoala Total</b>				<b>41,37</b>		<b>14645</b>			<b>7.361</b>
Petiş	373	16		2,75	354	974	10%	319	877
Petiş	641	22		0,17	354	60	90%	35	6
Petiş	647	22		0,46	354	163	90%	35	16
Petiş	652	22		0,28	354	99	90%	35	10

Petiș	666	22	1	2,32	354	821	90%	35	81
Petiș	681	24		3,37	354	1193	70%	106	357
Petiș	685	24		0,69	354	244	90%	35	24
Petiș	693	25		1,49	354	527	90%	35	52
Petiș	874	28		0,89	354	315	90%	35	31
Petiș	875	28		0,62	354	219	90%	35	22
Petiș	876	28		9,8	354	3469	90%	35	343
Petiș	1072	33		0,65	354	230	80%	71	46
Petiș	1073	33		3,74	354	1324	80%	71	266
Petiș	1074/1	33		22,71	354	8039	80%	71	1.612
<b>Petiș Total</b>				<b>49,94</b>		<b>17677</b>			<b>3.743</b>
Ștenea	5665	160	1	11	354	3894	70%	106	1.166
Ștenea	5665	160	3	3,43	354	1214	70%	106	364
Ștenea	5665	160	4	3,46	354	1225	70%	106	367
<b>Ștenea Total</b>				<b>17,89</b>		<b>6333</b>			<b>1.897</b>
<b>Grand Total</b>				<b>315,415</b>		<b>111.656</b>			<b>50.350</b>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la estimarea acestei valori sunt:

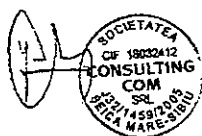
- Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezelor speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport,
- Având în vedere că Amenajamentul pastoral a fost elaborat în anul 2018, iar de atunci situația privind calitatea și cantitatea de masă verde posibil de produs din pășunile analizate s-a modificat semnificativ, majoritatea pășunilor nefiind întreținute în concordanță cu normele în domeniu, s-a considerat că metoda comparațiilor de piață este mai adecvată pentru estimarea valorii de piață;
- Valoarea justă a fost estimată fără a lua în considerare eventuale costuri de vânzare sau cumpărare ale bunului și fără includerea vreunei taxe sau impozite asociate;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor imobiliare;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022, in care sunt incorporate Standardele Internationale de Evaluare editia 2013, impreuna cu aplicatiile, recomandarile si metodologia de lucru promovate si adoptate de catre ANEVAR.

Cu stima,

Marcoviciu Sorin Stefan  
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR



## Cuprins

I. INTRODUCERE.....	2
Sinteza evaluarii.....	2
Cuprins.....	7
Certificarea evaluatorului.....	9
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII .....	10
Subiectul Evaluării.....	10
Scopul Evaluării.....	12
Drepturi De Proprietate (Conform Documente Avute La Dispozitie) .....	12
Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate .....	13
Amplourea Investițiilor.....	14
Clientul.....	14
Utilizator desemnat.....	14
Data Evaluării.....	14
Data Inspecției.....	14
Moneda Raportului .....	14
Ipoteze Și Ipoteze Speciale.....	14
Informații Și Surse De Informații Utilizate.....	17
Clauza de nepublicare .....	17
Abateri De La Standarde.....	17
III. Prezentarea datelor .....	18
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare.....	18
Identificarea bunurilor evaluate. Situatia juridica .....	18
Analiza pietei bunului (studiu de vandabilitate).....	22
Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății).....	22
Delimitatea pieței specifice.....	23
Analiza cererii.....	25
Analiza ofertei.....	26
Concluzii .....	29
Cea Mai Bună Utilizare.....	30
IV. Analiza datelor si concluzii .....	31
Abordarea prin piață .....	31
Abordarea prin venit .....	38

V. Reconcilierea valorilor si concluzii.....	43
ANEXE.....	46

## Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, in limita cunostintelor si infomatiilor detinute, certificam ca:

- Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt reale si corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul.
- Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat intocmai codul deontologic al ANEVAR.
- Bunul a fost inspectat personal de catre evaluator.
- In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.
- Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare, editia 2013, care au fost preluate in Standardele de evaluare ANEVAR - 2022 (cu Ghidurile de evaluare GEV).
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru titular ANEVAR specializarile EI, EPI si EBM, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR, este Expert Tehnic Judiciar in EI, EPI si EBM, si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ec. Marcoviciu Sorin Stefan

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM

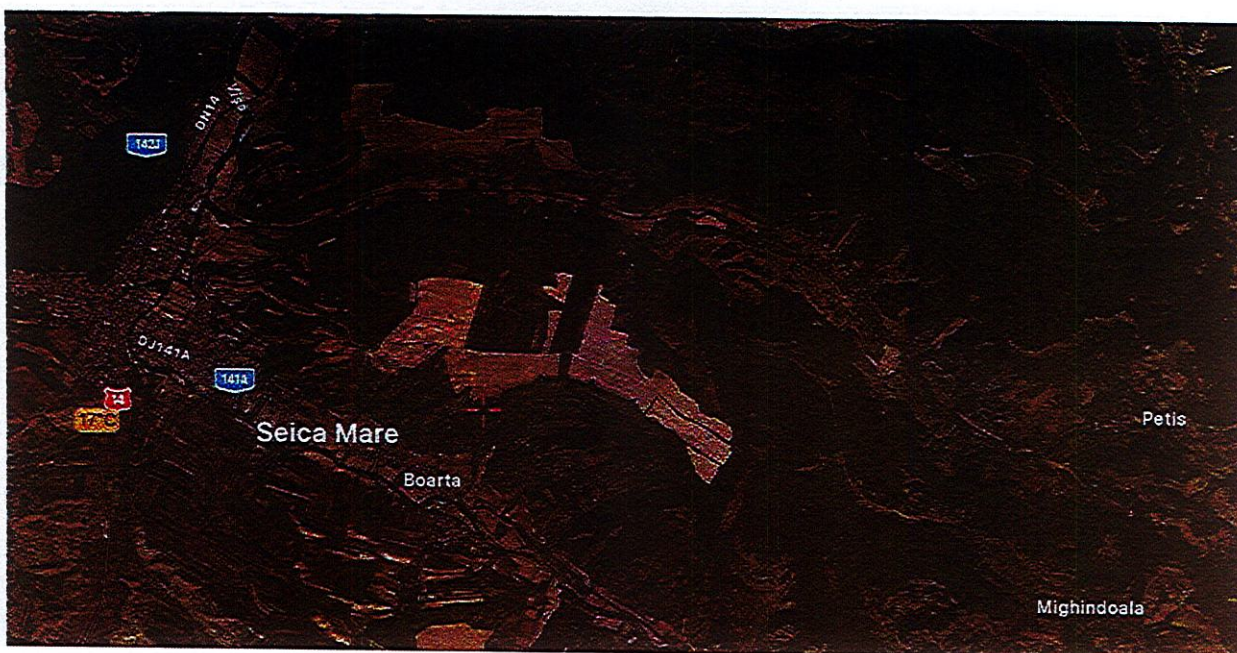
Expert Tehnic Judiciar in EI, EPI, EBM



## II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

### Subiectul Evaluării

TEREN EXTRAVILAN de natura pasunilor si fanetelor, situate in extravilanul localitatii SEICA MARE, respectiv a satelor apartinatoare, jud. SIBIU.



Fac obiectul procesului de evaluare bunurile imobile, constand in terenuri extravilane agricole, categoria PASUNI si FANETE, aflate in domeniul privat al COMUNEI SEICA MARE, astfel:

Nr	Localitate/ Sat	Nr.Parcele	Suprafata
1	Şeica Mare Total	9	109,575 ha
2	Calvaser Total	21	54,94 ha
3	Buia Total	5	40,50 ha
4	Boarta Total	2	1,20 ha
5	Ştenea Total	3	17,89 ha
6	Petiş Total	14	49,94 ha
7	Mighindoala Total	12	41,37 ha
	Grand Total	66	315,415 ha

Suprafetele de pajisti si fanete care fac obiectul prezentului raport de evaluare nu sunt intabulate, dar sunt inregistrate in patrimoniul Comunei Seica Mare conform Ordinului Prefectului nr. 80/19.03.2012 si conform Hotararii nr. 997/12.03.2012.

Terenurile extravilane agricole, categoria pasuni si fanete, au facut obiectul unui Amenajament pastoral avizat sub nr. 6496/17.10.2018, intocmit de un grup de lucru conform Legii 86/2014 si a normativelor de punere in aplicare a acesteia (art. 8 alin 2), pentru aprobarea OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr 18/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

Aceste terenuri fac parte de regula din fostele izlazuri comunale. Majoritatea terenurilor care azi fac parte din pasunatul comunei Seica Mare au fost la origine paduri, care au fost transformate de-a lungul timpului in pasuni, in baza unor studii de transformare care dateaza din perioada anilor 1923. Acestea au fost obtinute prin impropietarire, in urma Reformei agrare din 1921, sau prin operatiuni de schimb cu fostii proprietari.

Dupa anul 1949, in urma Deciziei nr 18 a Consiliului de Stat, actualele pasuni au trecut in administrarea organelor agricole apartinand Ministerului Agriculturii, moment de la care pentru acestea au fost intocmite primele amenajamente silvopastorale.

In anul 2012, Prefectura judetului Sibiu transmite in proprietatea comunei Seica Mare izlazul comunal, in baza Ordinului Prefectului nr. 80/19.03.2012 si a Hotararii nr 997/12.03.2012, conform anexei nr 14, astfel:

Nr	Localitate/ Sat	Suprafata
1	sat Șeica Mare	424,03 ha
2	sat Calvaser	252,44 ha
3	sat Buia	108,98 ha
4	sat Boarta	408,95 ha
5	sat Ștenea	138,26 ha
6	sat Petiș	210,78 ha
7	sat Mighindoala	76,59 ha
Total comuna Seica Mare		1620,03 ha

Accesul la zona pasunilor este posibil, de regula, de pe drumuri agricole de exploatare.

Aceste terenuri sunt amplasate pe dealurile din jurul satelor comunei, au de regula o suprafata neregulata, sunt situate la altitudine medie-joasa, cu o expunere care poate fi spre toate punctele cardinale.

Comuna Seica Mare, prin Primar, in conformitate cu hotararile consiliului local Seica Mare, are obligatia de a include in cadrul documentatiei de concesiune sau inchiriere a pajistilor permanente **amenajamentul pastoral** si conditiile speciale de indeplinire a contractului, cu respectarea prevederilor legale in vigoare, conform art. 7<sup>^</sup>2 din OUG 34/2013.

Amenajamentul pastoral reprezinta documentatia care cuprinde masurile tehnice, organizatorice si economice necesare ameliorarii si exploatarei pajistilor (HG 1064/2013, art. 1 lit.a) Scopul final al acestor amenajamente pastorale consta in diminuarea sau inlaturarea procesului de degradare a pajistilor permanente intr-un mod rational de gospodarire a fondului pastoral national.

La fila 107, paragraful 1 din Amenajamentul pastoral al comunei se constata ca:”**In marea majoritate a cazurilor parcelele din zonele studiate au covorul ierbos degradat datorita lipsei de intretinere curenta (grapat, combatere buruieni etc) absenta sau insuficienta fertilizarii cu ingrasaminte organice si chimice, cat si a folosirii nerationale prin pasunat (durata, incarcare, abandon, starea necorespunzatoare a telinii etc) sau alte cauze.**”

Trupurile de teren evaluate nu dispun de utilitati sau de cai de acces amenajate.

### **Scopul Evaluării**

Scopul prezentului raport de evaluare il reprezinta estimarea valorii de piata a redeventei anuale de concesiune a ansamblurilor si subansamblurilor de imobile, constand in terenuri extravilane agricole, categoria PASUNI SI FANETE, in configuratia comunicata de Primaria Seica Mare conform anexei, pentru informarea clientului, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022, in vederea unei eventuale inchirieri, pe baza de licitatie.

### **Drepturi De Proprietate (Conform Documente Avute La Dispozitie)**

Conform SEV 230 C1<sup>1</sup>: *Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:*

*(a) dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;*

*(b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție de o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;*

*(c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de folosință numai pentru o anumită activitate.*

Suprafetele de pajisti si fanete care fac obiectul prezentului raport de evaluare nu sunt intabulate, dar sunt inregistrate in patrimoniul Comunei Seica Mare in baza Ordinului Prefectului nr. 80/19.03.2012 si conform Hotararii nr. 997/12.03.2012.

Conform informatiilor avute la dispozitie de la proprietar, proprietatea nu este grevata de sarcini si in consecinta, pentru realizarea raportului, s-a considerat proprietatea libera de sarcini..

### **Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate**

Raportul de evaluare a fost intocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022, respectiv:

Standarde generale:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizari specifice:

- SEV 400 – Verificarea evaluării

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, de exemplu, natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților și măsura în care activul este expus pe piață. Tipul adecvat al valorii va fi diferit în funcție de scopul evaluării. Tipul valorii ar trebui să fie în mod clar diferențiat de:

- (a) abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- (b) tipul activului care este evaluat;
- (c) starea efectivă sau ipotetică a unui activ, la momentul evaluării;
- (d) orice ipoteze suplimentare sau ipoteze speciale care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice.

Raportul de evaluare a urmărit estimarea *valorii de piață*. Conform SEV 100 - Cadrul general, *Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți*

*identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară.*

### **Amploarea Investigațiilor**

Investigațiile efectuate de evaluator se limitează la:

- datele de piață (tranzacții și oferte, costuri, chirii, yeld-uri) cunoscute la data evaluării atât din surse publice cât și din baza de date a evaluatorului;
- documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașate prezentului raport și care sunt considerate veridice fără a efectua verificări suplimentare iar suprafețele imobilului au fost preluate din măsurătorile efectuate de către evaluator la momentul inspecției;
- inspecția proprietății și analiza vecinătăților;

### **Clientul**

PRIMARIA COMUNEI SEICA-MARE

### **Utilizator desemnat**

PRIMARIA COMUNEI SEICA-MARE

### **Data Evaluării**

15.05.2025

### **Data Inspecției**

8.05.2025, inspecție efectuată de către evaluator Marcoviciu Sorin Stefan în prezența reprezentantului proprietarului

### **Moneda Raportului**

Valoarea a fost exprimată în lei și eur

### **Ipoteze Și Ipoteze Speciale**

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### Ipoteze:

⇒ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- ⇒ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentația cadastrală aferentă proprietății evaluate, de la proprietar. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului.
- ⇒ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) 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 transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- ⇒ Evaluarea s-a realizat pe baza suprafețelor preluate din documentele comunicate de către proprietar, respectiv Procesul verbal de constatare nr. 2140 din 30.04.2025, atasat prezentului raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste suprafețe, evaluarea va trebui reconsiderată.
- ⇒ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- ⇒ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- ⇒ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- ⇒ Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- ⇒ Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- ⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ⇒ Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- ⇒ Deoarece prezentul raport de evaluare a avut la baza datele și informațiile puse la dispoziție de către beneficiar și culese pe timpul inspecției, valoarea exprimată în urma evaluării poate fi diferită în condițiile în care există și alte informații de care evaluatorul nu a avut

cunoștiinta.

- ⇒ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ⇒ Proprietatea imobiliară subiect se considera liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- ⇒ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ⇒ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ⇒ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Având în vedere constatările comisiei de întocmire a Amenajamentului pastoral, conform cărora pasunile și fânețele din patrimoniul comunei Seica Mare prezintă un covor ierbos depreciaț semnificativ **”In marea majoritate a cazurilor parcelele din zonele studiate au covorul ierbos degradat datorită lipsei de întreținere curentă (grăpat, combatere buruieni etc) absentă sau insuficientă fertilizării cu îngrășăminte organice și chimice, cât și a folosirii nerationale** (paragraful 1 fila 107 din Amenajamentul pastoral), am ales variantele mai conservatoare pentru estimarea valorii în cadrul raportului de evaluare.

## **Informații Și Surse De Informații Utilizate**

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate – proces verbal de constatare, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul clientului .
- Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul

- Date privind piața imobiliară locală și națională
- Baza de date a evaluatorului
- Standardele de evaluare a Bunurilor – 2022
- Bibliografie de specialitate.

### ***Responsabilitatea Față De Terți***

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul **proprietarului**, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

### **Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

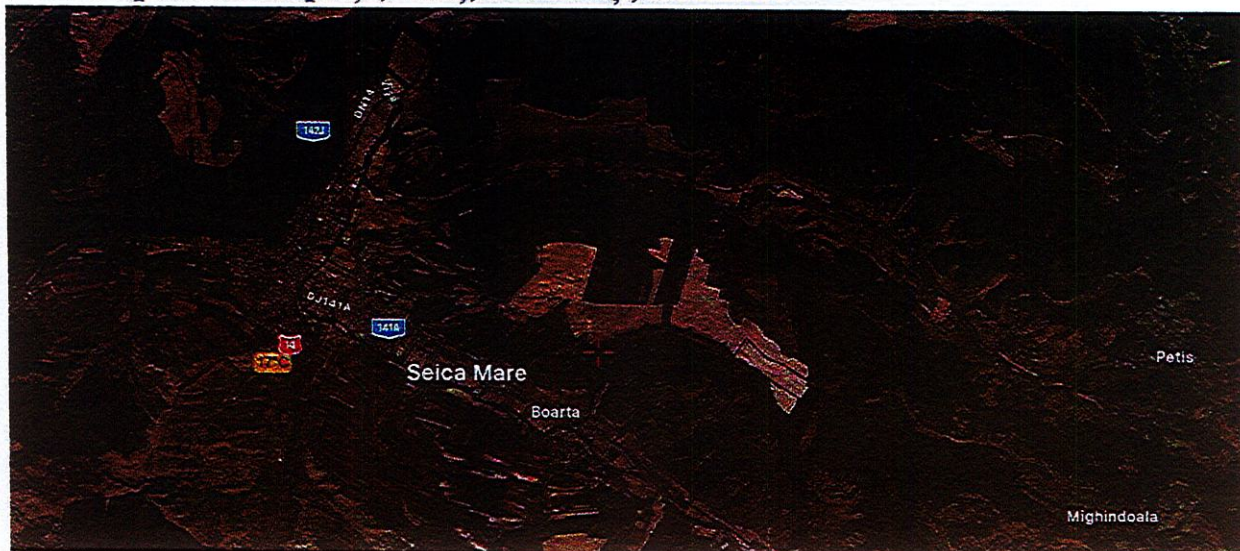
Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### **Abateri De La Standarde**

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – 2022.

### III. PREZENTAREA DATELOR

#### Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare



Terenurile extravilane, categoria pasuni si fanete, care fac obiectul procesului de evaluare a bunurilor imobile, din domeniul privat al COMUNEI SEICA MARE, sunt dispuse pe satele apartinătoare ca mai jos:

Nr	Localitate/ Sat	Nr.Parcele	Suprafața
1	Șeica Mare Total	9	109,575 ha
2	Calvaser Total	21	54,94 ha
3	Buia Total	5	40,50 ha
4	Boarta Total	2	1,20 ha
5	Ștenea Total	3	17,89 ha
6	Petiș Total	14	49,94 ha
7	Mighindoala Total	12	41,37 ha
	Grand Total	66	315,415 ha

Din perspectiva juridica, suprafetele de pajisti si fanete care fac obiectul prezentului raport de evaluare nu sunt intabulate, dar sunt parte din patrimoniul Comunei Seica Mare in baza Ordinului Prefectului nr. 80/19.03.2012 si conform Hotararii nr. 997/12.03.2012.

Terenurile extravilane agricole, categoria pasuni si fanete, evaluate au facut obiectul unui Amenajament pastoral avizat sub nr. 6496/17.10.2018, intocmit in baza Legii 86/2014 si a normativelor de punere in aplicare a acesteia (art. 8 alin 2), pentru aprobarea OUG 34/2013

privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr 18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

Teritoriul administrativ al comunei Șeica Mare este situat în partea de centru-nord a județului Sibiu, la 30 km de municipiul Sibiu și la 25 de km de municipiul Mediaș.

Suprafața teritoriului administrativ este de 12.024 ha din care intravilan 398 ha și extravilan 11.626 ha.

Comuna Șeica Mare are ca vecini:

- la N comuna Axente Sever;
- la E comuna Mihăileni;
- la S comunele Vurpăr, Slimnic și Loamneș;
- la V comuna Șeica Mică;

Formele de relief specifice comunei sunt cele de culoar și de versant. Relieful de versant are ca și caracteristică locală un grad redus de împădurire.

Înălțimile mai reduse ale reliefului local scurtează altitudinal versantul, dând dealurilor înfățișări cu destule deosebiri, în raport cu alte părți din podiș.

Satele care aparțin administrativ de Comuna Șeica Mare sunt:

- o Șeica Mare
- o Boarta - amplasat în zona sud-vestică a comunei și este legat de satul reședință de comuna prin drumul județean DJ141A, la o distanță de 4 km. Paraul Calva străbate localitatea.
- o Buia - este amplasat în zona sudică a comunei și este legat de satul reședință de comuna prin drumul județean DJ141A, la o distanță de 11 km.
- o Mighindioala - Satul este amplasat în zona estică a comunei și este legat de satul Buia prin drumul comunal DC5A, la o distanță de 4 km.
- o Petis - este amplasat în zona estică a comunei și este legat de satul reședință de comuna prin drumul comunal DC5, la o distanță de 4 km.
- o Ștenea - Satul comunica cu satele Boarta și Buia prin intermediul drumului comunal DC4, ramificație a drumului județean DJ 141 A.

Dacă la nivelul județului Sibiu se regăsesc 20 situri Natura 200, care acoperă aproximativ 50% din suprafața județului, pe raza comunei identificăm 3 Situri de Importanță Comunitară ce reprezintă arii naturale protejate Natura 2000, respectiv: Castanii comestibili de la Buia - ROSCI0312 (OM nr.2387/2011); Pajiștile dintre Șeica Mare și Veseud - ROSCI0431 (OM nr. 46/2016) și Pădurea de Stejar Pufos de la Petiș - ROSCI0148 (OM nr. 1964/2007)

#### **Identificarea bunurilor evaluate. Situația juridică.**

Din perspectiva juridică, suprafețele de pajisti și fanete care fac obiectul prezentului raport de evaluare nu sunt intabulate, dar sunt parte din patrimoniul Comunei Șeica Mare în baza Ordinului Prefectului nr. 80/19.03.2012 și conform Hotărârii nr. 997/12.03.2012.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat la solicitarea PRIMĂRIEI COMUNEI ȘEICA-MARE, cu sediul în ȘEICA MARE, STR. SOS. SIBIULUI, NR. 415, JUD. SIBIU și prezintă procesul de evaluare a bunurilor imobile, constând în terenuri extravilane agricole, categoria PASUNI și FANETE, aflate în proprietatea COMUNEI ȘEICA MARE, domeniul privat, astfel:

Localitate	Parcela	Tarla	Lot	Suprafața (ha)	Grad Impadurire
Șeica Mare	1819	48		2,83	20%
Șeica Mare	2020	62		7,77	90%
Șeica Mare	2023	62		24,99	90%
Șeica Mare	2024	62		3,87	90%
Șeica Mare	2125	67	2	16,99	30%
Șeica Mare	2337	74		2,03	50%
Șeica Mare	2339	74	2	24,295	30%
Șeica Mare	2147/1	68	3	23	50%
Șeica Mare	57/1/1	3		3,8	50%
<b>Șeica Mare Total</b>				<b>109,575</b>	<b>9</b>
Calvaser	1342	39		0,04	50%
Calvaser	1350	39		0,05	50%
Calvaser	1352	39		0,58	50%
Calvaser	1354	39		0,07	50%
Calvaser	1355	39		1,09	90%
Calvaser	1357	39	1	3,32	50%
Calvaser	1357	39	5	2,53	50%
Calvaser	1357	39	6	1	70%
Calvaser	1357	39	8	1	70%
Calvaser	1357	39	9	1	70%
Calvaser	1357	39	10	2	50%
Calvaser	1357	39	11	3	70%
Calvaser	1357	39	13	2	50%
Calvaser	1357	39	14	7	50%
Calvaser	1357	39	7B	4,9	70%
Calvaser	1360	39	2	5	60%
Calvaser	1360	39	3	1	60%
Calvaser	1360	39	5	4,68	50%
Calvaser	1186/1	36		10	20%
Calvaser	1194/1	37		2,5	50%
Calvaser	1389/1	39		2,18	90%
<b>Calvaser Total</b>				<b>54,94</b>	<b>21</b>
Boarta	4442	130		0,95	80%
Boarta	4444	130		0,25	80%
<b>Boarta Total</b>				<b>1,20</b>	<b>2</b>
Buia	5046	141		0,76	90%
Buia	5067	141		0,76	90%
Buia	4971/4	140		5,5	50%
Buia	5064/1	141	1A	16,48	20%
Buia	5064/1	141	1B	17,00	20%
<b>Buia Total</b>				<b>40,50</b>	<b>5</b>

Ștenea	5665	160	1	11	70%
Ștenea	5665	160	3	3,43	70%
Ștenea	5665	160	4	3,46	70%
<b>Ștenea Total</b>				<b>17,89</b>	<b>3</b>
Mighindoala	3460	109		2,39	30%
Mighindoala	3478	110		0,37	30%
Mighindoala	3482	110		13,81	50%
Mighindoala	3484	110		11,19	50%
Mighindoala	3690	115		0,35	90%
Mighindoala	3697	116		2,41	30%
Mighindoala	3701	116		2,19	30%
Mighindoala	3708	116		2,4	90%
Mighindoala	3709	116		1,25	50%
Mighindoala	3711	116		0,45	90%
Mighindoala	3715	116		0,21	90%
Mighindoala	3718	116		4,35	50%
<b>Mighindoala Total</b>				<b>41,37</b>	<b>12</b>
Petiș	373	16		2,75	10%
Petiș	641	22		0,17	90%
Petiș	647	22		0,46	90%
Petiș	652	22		0,28	90%
Petiș	666	22	1	2,32	90%
Petiș	681	24		3,37	70%
Petiș	685	24		0,69	90%
Petiș	693	25		1,49	90%
Petiș	874	28		0,89	90%
Petiș	875	28		0,62	90%
Petiș	876	28		9,8	90%
Petiș	1072	33		0,65	80%
Petiș	1073	33		3,74	80%
Petiș	1074/1	33		22,71	80%
<b>Petiș Total</b>				<b>49,94</b>	<b>14</b>
<b>Grand Total</b>				<b>315,415</b>	<b>66</b>

Terenurile extravilane agricole, categoria pasuni și fanete, au făcut obiectul unui Amenajament pastoral avizat sub nr. 6496/17.10.2018, întocmit de un grup de lucru conform Legii 86/2014 și a normativelor de punere în aplicare a acesteia (art. 8 alin 2), pentru aprobarea OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr 18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

Amenajamentul pastoral reprezinta documentatia care cuprinde masurile tehnice, organizatorice si economice necesare ameliorarii si exploatarei pajistilor (HG 1064/2013, art. 1 lit.a) Scopul final al acestor amenajamente pastorale consta in diminuarea sau inlaturarea procesului de degradare a pajistilor permanente intr-un mod rational de gospodarire a fondului pastoral national.

La fila 107, paragraful 1 din Amenajamentul pastoral al comunei se constata ca:”In marea majoritate a cazurilor parcelele din zonele studiate au covorul ierbos degradat datorita lipsei de intretinere curenta (grapat, combatere buruieni etc) absenta sau insuficienta fertilizarii cu ingrasaminte organice si chimice, cat si a folosirii nerationale prin pasunat (durata, incarcare, abandon, starea necorespunzatoare a telinii etc) sau alte cauze.”

### **Analiza pietei bunului (studiu de vandabilitate).**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoregleaza ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Analiza pieței imobiliare este o analiză în șase pași:

- Analiza productivității proprietății;
- Delimitarea pieței specifice;
- Analiza cererii;
- Analiza ofertei;
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.

### **Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)**

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi

fizice, juridice sau de localizare, acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizarea agricolă.

### Delimitatea pieței specifice

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

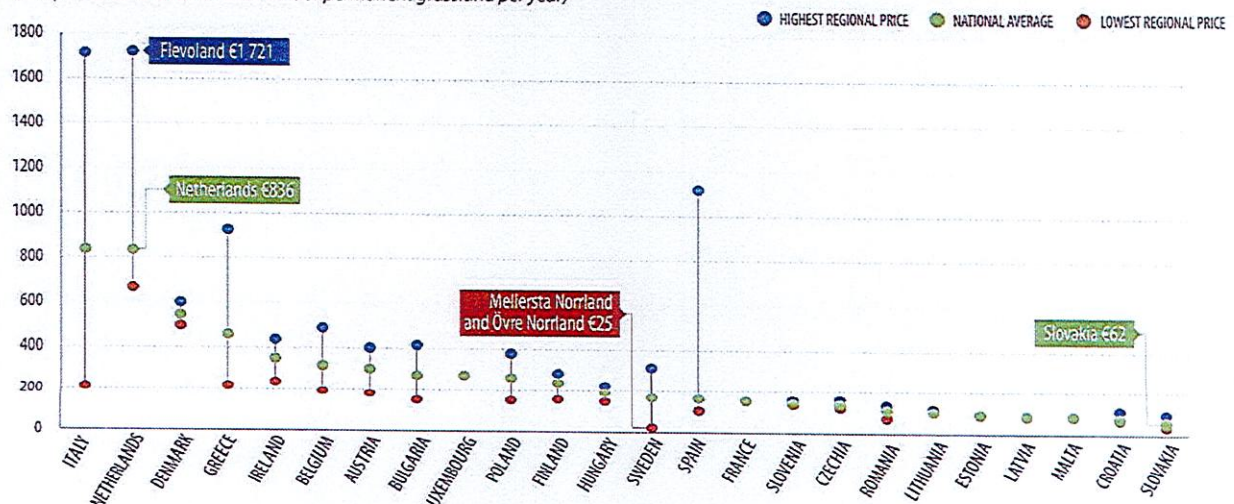
Pe ansamblu, experții economici oferă prognoze de creștere semnificativă a prețurilor proprietăților imobiliare, la nivel mondial, în următorii zece ani. Studiul Economic al Experților (EES), condus de Institutul ifo și Institutul de Politică Economică Elvețiană, prognozează o rată medie anuală de creștere nominală la nivel global, de 9%. În Germania, se estimează o creștere de 7,2%.

Prețurile arendei terenurilor arabile continuă să crească atât în Europa cât și în România, a șaptea țară cu cel mai ieftin teren din UE, potrivit ultimelor date ale Eurostat, aferente 2021. Trendul vine în contextul în care în perioada 2011-2020, în România și Cehia, s-au consemnat creșteri de cinci ori ale prețurilor de achiziție, cele mai mari din UE.

Astfel, conform datelor din 2021, arenda pentru un hectar costă în medie, în România, aproximativ 200 de euro.

### Average rental prices for one hectare of land in the EU, 2021

(in € per hectare of arable land and/or permanent grassland per year)



Ranked on national average. Italy: data for 2020. Netherlands, Spain and Greece: provisional data. Poland: estimated data. France: regional data not submitted. Belgium and Romania: arable land only. Germany, Cyprus and Portugal: not available.

eurostat

Dintre regiunile UE, cea mai costisitoare arendă a fost în 2021 în regiunea olandeză Flevoland (1 721 de euro pe ha), urmată de Insulele Canare din Spania (1 119 euro pe ha) și de Attiki din Grecia (927 de euro pe ha). În 2021, Venezia Giulia din Italia (1 714 euro pe ha) era printre regiunile cu cele mai mari prețuri de închiriere a terenului arabil.

În schimb, cea mai mică arendă era în Mellersta Norrland și Övre Norrland (ambele 25 EUR pe ha) din Suedia, urmate de Východné Slovensko (42 EUR) din Slovacia.

Închirierea pășunilor a fost întotdeauna mai ieftină decât închirierea terenurilor arabile. Astfel, chiria pentru un hectar de pajiști permanente în 2021 a variat de la un minim de 39 EUR în medie în Slovacia la 337 EUR în medie în Irlanda, în comparație cu prețurile de închiriere pentru terenurile arabile care au variat între 79 EUR și 466 EUR în aceleași două țări.

Prețul mediu pentru un hectar de pășune permanentă în România a ajuns la 27.963 de lei, echivalentul a 5.627,24 de euro pe hectar, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS) pentru anul 2022.

Bineînțeles ca prețul pășunilor diferă în funcție de localizarea acestora, în primul rând, și de accesul la pasune, accesul la apă, respectiv calitatea covorului ierbos. Totodată, nivelul cotațiilor la pășuni depinde de o serie de criterii precum factori naționali (legislația), factori regionali (clima și apropierea de rețele și sisteme de irigații), factori de productivitate localizați/specifici (calitatea solului, panta sau drenajul).

Astfel, cele mai scumpe pășuni sunt în vestul țării, acolo unde un hectar de pășune permanentă a ajuns la un preț mediu de 30.056 lei/ha, echivalentul a 6.048,18 euro/ha.

Cel mai mic preț pentru un hectar de pășune este raportat în județele din partea de sud-est a țării, acolo unde un hectar se vinde cu 26.879 lei.

Prețul mediu al unui hectar de pășune permanentă în România: 27.963 lei/ha, echivalentul a 5.627,24 euro/ha;

Preț hectar de pășune în județe din Nord-vest – Bihor, Satu Mare, Maramureș, Sălaj, Bistrița-Năsăud și Cluj: 27.039 lei/ha, echivalentul a 5.441,60 euro/ha;

Preț hectar de pășune în județele de Centru – Alba, Mureș, Sibiu, Harghita, Covasna și Brașov: 27.630 lei/ha, echivalentul a 5.560,54 euro/ha;

Preț hectar de pășune în județele de Nord-est – Suceava, Botoșani, Neamț, Iași, Bacău și Vaslui : 28.258 lei/ha, echivalentul a 5.686,57 euro/ha;

Preț hectar de pășune în județe din Sud-est – Vrancea, Galați, Buzău, Brăila, Tulcea și Constanța: 26.879 lei/ha, echivalentul a 5.409,04 euro/ha;

Preț hectar de pășune în județe de Sud, în Muntenia – Prahova, Ialomița, Călărași, Giurgiu, Dâmbovița, Argeș și Teleorman: 28.559 lei/ha, echivalentul a 5.746,91 euro/ha;

Preț hectar de pășune în județele de Sud-vest Oltenia – Gorj, Dolj, Olt, Vâlcea și Mehedinți: 27.479 lei/ha, echivalentul a 5.529,82 euro/ha;

Preț hectar de pășune permanentă în județe din Vest – Arad, Timiș, Hunedoara și Caraș-Severin: 30.056 lei/ha, echivalentul a 6.048,41 euro/ha.

Evident ca fata de aceste preturi, in realitate vanzarile-cumpararile de astfel de terenuri poate prezenta variatii importante, in sus sau in jos, prin prisma departarii de vatra satului, natura accesului si calitatea acestuia, respectiv existenta unor surse de apa permanente sau sezoniere, stiut fiind faptul ca la 1 kg de masa uscata animalele consuma o cantitate de cca 10 ori mai mare de apa, in fiecare zi.

Prețul mediu al pășunilor permanente în statele membre ale UE, în anul 2022, a variat de la un minim de 1.887 euro/ha, în Bulgaria, până la un maxim de 46.305 euro în Luxemburg, în timp ce în România prețul mediu a fost de 5.671 euro/ha.

Pentru județul Sibiu, pretul hectarului de pasune sau faneata poate varia – dupa cum se poate observa mai jos, in baza operatiunilor de vanzare inregistrate la DADR Sibiu, pentru ultimele 6 luni de zile - de la 375 EUR/ha, pana la 2841 EUR/ha, respectiv de la 1875 lei/ha, pana la 12121 lei/ha, terenuri cu destinatie agricola, fara utilitati si amplasate la distante destul de mari de vatra satului incat sa nu suscite interes pentru utilizare rezidentiala sau comerciala.

Nr. Crt.	Categorie teren	Tip teren	Localitate	Suprafata	Pret	PU LEI/Ha	PU EUR/Ha	Sursa
1	Faneata	extravilan	Loamnes	0,48	900	1.875	375	DADR SB
2	Faneata	extravilan	Barghis	0,3248	2287	7.041	1.408	DADR SB
3	Faneata	extravilan	Barghis	0,8	5000	6.250	1.250	DADR SB
4	Arabil	extravilan	Seica Mare	0,7	6197	8.853	1.771	DADR SB
5	Faneata	extravilan	Seica Mare	3,03	26823	8.852	1.770	DADR SB
6	Faneata	extravilan	Loamnes	0,6	6000	10.000	2.000	DADR SB
7	Faneata	extravilan	Miercurea Sibiului	3,45	49000	14.203	2.841	DADR SB
8	Pasune	extravilan	Axente Sever	1,65	20000	12.121	2.424	DADR SB
9	Pasune	extravilan	Iacobeni	4	16327	4.082	816	DADR SB
10	Pasune	extravilan	Iacobeni	0,9	3674	4.082	816	DADR SB

### Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Potentialii chiriasi, pe acest segment de piata imobiliara, sunt de regula firme care desfasoara activitati economice si a caror evolutie determina o mai mare nevoie de spatii de birouri, de spatii comerciale, de hale industriale, influentand in consecinta cererea de pe piata imobiliara specifica. Incertitudinile in ceea ce priveste evolutia businessului se traduc in scaderea cererii de birouri etc.

Cei doi factori care influențează cererea sunt dorința de cumpărare și puterea de cumpărare.

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea de terenuri agricole de natura pasunilor sau fanetelor este formată, în special de agricultori – persoane fizice sau juridice – care doresc sa-si dezvolte activitatea sau doresc initierea unei activitati agricole care sa priveasca cresterea animalelor.

Cererea curentă estimată pentru imobile de tip teren extravilan, situate în localitățile rurale din județul Sibiu și împrejurimi este în creștere, datorită creșterii numărului de persoane atrase de noi posibilități de dezvoltare a unei afaceri în mediul rural.

Nu toate terenurile sunt deținute de fermierul care le lucrează. Mulți fermieri își închiriază terenurile, fie ca o decizie de afaceri pe termen scurt, fie pe termen lung. Costul închirierii terenurilor este un alt factor pe care fermierii trebuie să îl asimileze în afacerea lor. Reflectând variația prețurilor terenurilor arabile, prețurile anuale de închiriere pentru 1 hectar de teren agricol (media terenurilor arabile și a pajiștilor permanente) variază, de asemenea, considerabil între țări și regiuni din cadrul unor țări.

Ca și în cazul prețurilor terenurilor agricole, au existat, de asemenea, variații considerabile ale chiriilor funciare între țări și regiuni. În cadrul UE, prețul mediu de închiriere a terenurilor arabile și/sau a pajiștilor permanente a fost de 173 EUR pe hectar în 2023. Închirierea a 1 hectar de teren arabil și/sau pajiști permanente în 2023 a fost cea mai scumpă în Olanda (914 EUR în medie), urmată de Danemarca (594 EUR) și Grecia (498 EUR). Cel mai mic preț a fost înregistrat în Slovacia (67 EUR în medie), Croația (74 EUR) și Malta (91 EUR).

Printre regiunile UE, închirierea a 1 hectar de teren arabil și/sau pajiște permanentă în 2023 a fost cea mai scumpă în regiunea olandeză Flevoland (în medie 1.787 EUR), urmată de Canarias din Spania (1.164 EUR) și Noord-Brabant (1.111 EUR) din Țările de Jos. În schimb, cele mai mici prețuri de închiriere au fost în Mellersta Norrland și Övre Norrland din Suedia (ambele cu o medie de 24 EUR pe hectar în 2022), urmate de Stredné Slovensko (40 EUR pe hectar) și Východné Slovensko (43 EUR pe hectar) din Slovacia. Pajiștile permanente reprezintă principala utilizare agricolă a terenurilor în aceste regiuni.

Factorii de decizie politică urmăresc evoluțiile pieței funciare pentru a evalua impactul politicilor asupra acesteia. Statisticile privind prețurile și chiriile terenurilor, exprimate ca prețuri absolute, facilitează o înțelegere a diverselor aspecte cheie (piețele de vânzare versus cele de închiriere, efectul noilor utilizatori, modificările PAC, presiunile asupra mediului etc.). În plus, prețurile absolute ajută la evaluarea corectă a modului în care valoarea terenurilor agricole se raportează la venitul agricol și, prin urmare, dacă fermele rămân viabile, având în vedere modificările prețurilor și chiriilor terenurilor agricole. În plus, datele regionale permit identificarea situațiilor în care prețurile terenurilor reprezintă un factor determinant în ceea ce privește schimbările structurale. Aceste cerințe politice au impus necesitatea unor date fiabile și comparabile privind prețurile și chiriile terenurilor agricole

### **Analiza ofertei**

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici similare. În competiția cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere, care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cu siguranță mai este loc de dezvoltare. Numărul fermelor din UE este în scădere de mult timp. Cu toate acestea, stabilirea unei cifre precise a pierderilor agricole ar trebui tratată cu o oarecare prudență, deoarece acoperirea a scăzut în unele țări odată cu ridicarea pragului de dimensiune pentru ceea ce este considerat o fermă. Aceasta înseamnă că cifrele din analiza seriilor temporale privind numărul de ferme, tipurile de ferme și caracteristicile forței de muncă ar trebui considerate ca fiind indicative, mai degrabă decât precise <sup>[1]</sup>.

Ținând cont de această precauție, numărul fermelor din UE a scăzut cu aproximativ 37% în

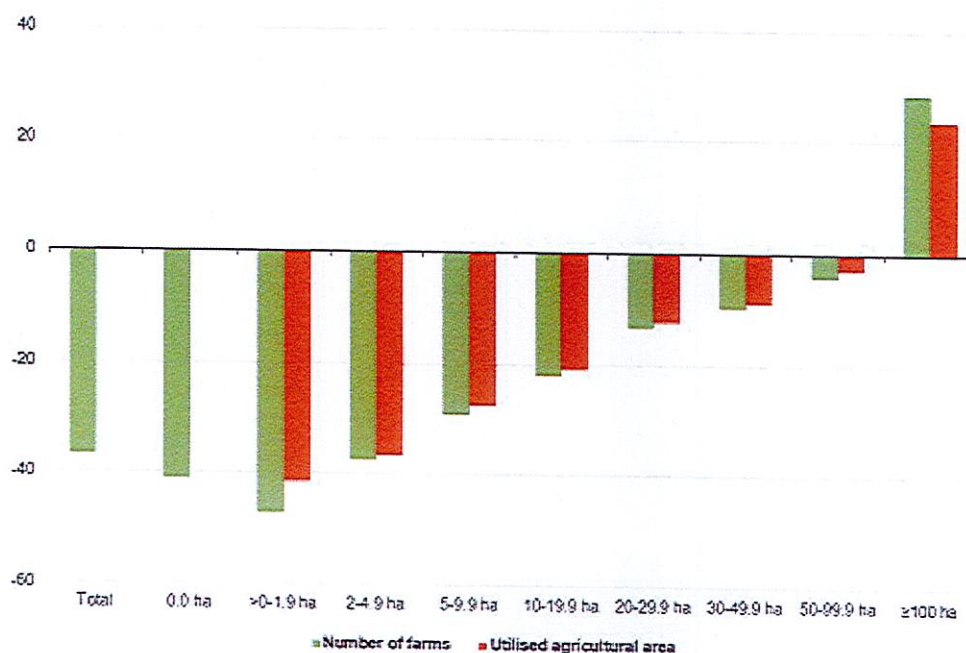
perioada relativ scurtă dintre 2005 și 2020. Aceasta a corespuns pierderii a 5,3 milioane de ferme în statele membre, marea majoritate a acestora (aproximativ 87%) fiind ferme mici, cu o dimensiune sub 5 ha. În această perioadă, au existat mai puține ferme în fiecare stat membru, dar cele mai mari reduceri au fost înregistrate în România (o pierdere indicativă de 1,4 milioane de ferme, echivalentul unui declin de -32%), Polonia (o pierdere indicativă de 1,2 milioane de ferme sau -47%), Italia (o pierdere indicativă de 0,6 milioane de ferme sau -34%), Ungaria (o pierdere indicativă de 0,5 milioane de ferme sau -68%), Bulgaria (o pierdere indicativă de 0,4 milioane de ferme sau -75%) și Grecia (o pierdere indicativă de 0,3 milioane de ferme sau -36%).

### **Majoritatea fermelor au pierdut în clasele de dimensiuni mai mici: fermele rămase devin mai mari**

Numărul celor mai mici ferme sub 5 ha din UE a fost cu 4,6 milioane mai mic în 2020 decât în 2005. Deși au existat și pierderi considerabile în clasele de ferme mai mari, acestea au fost mult mai puține; numărul total de ferme cu o dimensiune cuprinsă între 5 ha și 100 ha a fost cu 0,7 milioane mai mic în 2020 decât în 2005.

S-a înregistrat o creștere a numărului celor mai mari ferme din UE (a se vedea figura 5). Acest lucru s-a reflectat și în majoritatea statelor membre. Au existat trei excepții: Danemarca, Grecia și Austria.

**Development in the number of farms and utilised agricultural area by size class**  
(%, EU, 2005-2020)



Note: Although the sharpest decreases were recorded for the smallest size classes, the precise rates themselves may also reflect changes in survey thresholds. Furthermore, the EU figure for 2005 includes 2007 data for Croatia. By definition, the size class of farms with 0 hectare of utilised agricultural area has no change in area.

Source: Eurostat (online data code: ef\_ls\_main)

eurostat

### **Suprafața de teren utilizată în UE pentru producția agricolă a rămas constantă**

Suprafața de teren utilizată pentru producția agricolă a rămas în general neschimbată (+0,3%) între 2005 și 2020, în ciuda reducerii accentuate a numărului de ferme. La nivelul UE, această consolidare a terenurilor agricole a reflectat creșterea numărului celor mai mari exploatații și a terenurilor utilizate în scopuri agricole de către acestea.

În unele state membre, transferul de terenuri de la cele mai mici ferme la ferme mai mari, prin fuziuni și preluări, a dus la creșterea numărului de ferme din clasele de dimensiuni medii. De exemplu, în Bulgaria a existat un număr mai mare de ferme în toate clasele de dimensiuni de peste 5 ha, în ciuda unei pierderi totale de 0,4 milioane de ferme. În România, a existat un număr

mai mare de ferme în toate clasele de dimensiuni de peste 20 ha, în ciuda unui declin general de 1,4 milioane de ferme.

În 2021 a apărut o nouă categorie de cumpărători, cei care achiziționează cu ajutorul cryptomonedelor. În 2024, numărul acestora va crește considerabil.

Astfel, tiparul de client se schimbă considerabil. Este de precizat ca acești noi cumpărători pun accent pe calitate, confort și recenzii bune. Vechea structură de cumpărători migra din mediul rural în mediul urban și căuta doar preț mai mic, în detrimentul calității și confortului. Astăzi vorbim despre clienți calificați, cu educație peste medie, care vor determina o creștere a standardului pe piața imobiliară.

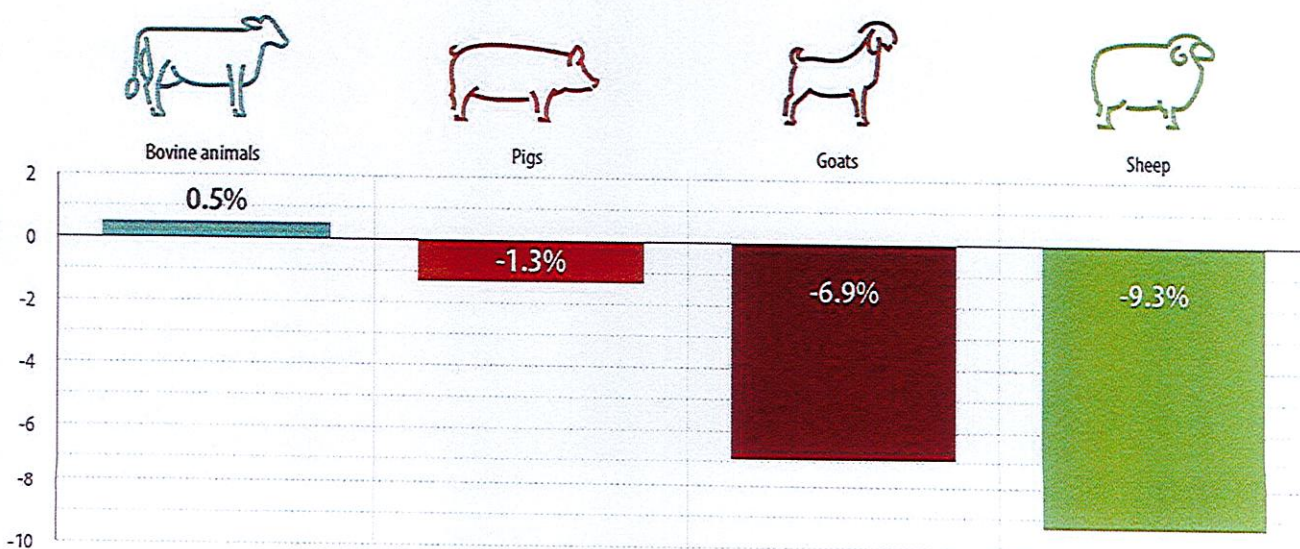
Dezvoltatorii imobiliari se așteaptă ca și în 2025 să fie înregistrate creșteri semnificative de prețuri. În primul rând datorită inflației care pare tot mai importantă, dar mai ales datorită scumpirii alimentelor.

Ca evoluție de data recentă pe piața animalelor pentru hrană, în a doua jumătate (semestru) a anului 2025, se preconizează că producția indigenă brută (GIP) de bovine din UE va ajunge la 12,0 milioane de capete. Aceasta ar indica o creștere de 0,5% față de aceeași perioadă din 2024, când au fost produse 11,9 milioane de animale.

În schimb, producția de ovine în al doilea semestru al anului 2025 este prognozată a fi cu 9,3% mai mică (la 14,2 milioane de capete) decât în același semestru al anului 2024. Producția de caprine este proiectată să scadă cu 6,9%, la 2,2 milioane de capete.

Prognozele privind producția de porcine sunt realizate trimestrial și sugerează o scădere de 1,3% în ultimul trimestru al anului 2025 (la 58,0 milioane de capete) față de același trimestru al anului 2024.

Forecast change in the production of animals in the EU, selected periods 2025 compared with 2024 (%)



Bovine animals, goats and sheep: second semester of 2025 compared with second semester of 2024. Pigs: fourth quarter of 2025 compared with fourth quarter of 2024. Pigs, goats, sheep: EU estimates.

eurostat

Acest fapt conduce la concluzia ca cererea de pasuni si fanete este in continuare in crestere, ceea ce va pune presiune pe pretul de vanzare sau de inchiriere al acestora.

## **Concluzii**

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/ dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare.

Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă.

Echilibrul pieței imobiliare este dat de relația dintre cererea și oferta de pe piața analizată.

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Analizând prețurile solicitate de către vânzatori în cadrul anunțurilor publicate conform legii prin intermediul primariilor și de către DADR în ultimul timp, putem constata că prețurile de ofertă variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață, calitatea covorului verde, accesul și alimentarea cu apă etc, și că un interval mai des întâlnit în piață, în zona analizată ar fi 800-2000 EUR/Ha la vânzare, respectiv 40-80 EUR/Ha/an pentru închirierea pământurilor.

## Cea Mai Bună Utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU - reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca „*cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate*”

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Aceste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare. Pe baza analizei CMBU a proprietății evaluate, ținând cont de utilizarea existentă, dar și de dezvoltările potențiale, imobilul analizat a fost evaluat ca proprietate imobiliară destinată activităților agricole.

## IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

În conformitate cu Standardele ANEVAR, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- *Abordarea prin piață* – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele similare, al căror preț este cunoscut;
- *Abordarea prin venit* – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului;
- *Abordarea prin cost* – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

### Abordarea prin piață

*Abordarea prin piață* cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de *comparația directă* sau *comparația vânzărilor*<sup>2</sup> este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare<sup>3</sup> ori sunt contractate. Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

Analiza comparativă din cadrul abordării prin piață, se concentrează pe similitudinile și diferențele constatate între proprietățile comparabile și proprietatea subiect, diferențe care au impact asupra valorii acestora din urmă. Acestea se numesc *elemente de comparație* și pot include: diferențele între drepturile de proprietate transmise, motivațiile cumpărătorilor și ale vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la momentul vânzării, dimensiuni, amplasarea proprietăților, caracteristicile fizice și, în cazul în care proprietățile produc venituri, caracteristicile economice.

Elementele de comparație sunt testate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile<sup>4</sup>.

În multe cazuri, aceste elemente de comparație acoperă toți factorii semnificativi ce trebuie luați în considerare, dar, după caz, pot fi relevante și elemente de comparație suplimentare.

### Evaluarea terenului

Evaluarea terenului se face în ipoteza teren liber iar evaluatorul a apelat la metoda comparației

<sup>2</sup> Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 40

<sup>3</sup> Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 39

<sup>4</sup> Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 – Glosar

directe.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Informații pentru imobilele de comparație au fost preluate de pe site-urile de specialitate.

<b>Caracteristici tehnice și de piață ale comparabilelor</b>					
Nr crt	CARACTERISTICI IMOBILE	Teren de evaluat	IMOBILE COMPARABILE/SIMILARE		
			A	B	C
1	Drepturi de proprietate asupra imobilului (integral sau parțial, închiriat, în cotă indiviză ș.a.)	integral	integral	integral	integral
2	Denumirea localității - zona/cartier	Seica Mare - extravilan	Seica Mare - extravilan	Seica Mare - extravilan	Loamnes - extravilan
3	Distanța până la cai de transport importante - acces	drum de pământ	drum de pământ	drum de pământ	drum de pământ
4	Suprafața teren - ha	315,775	0,7	3,03	0,6
5	Forma, raport front/adâncime	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
6	Utilități (en.el./ apă/ canal/ gaz metan)	nu	nu	nu	nu
7	Categorie teren	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
8	Deschidere/ front teren/m	-	-	-	-
	Topografie(plana/inclinată)	colinară - neregulată	colinară - neregulată	colinară - neregulată	colinară - neregulată
9	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
10	Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	prezent	prezent	prezent	prezent
11	CMBU	agricol	agricol	agricol	agricol
12	Pret de ofertă/vânzare total (LEI)		6.197,00 lei	26.823,00 lei	6.000,00 lei
13	Pret de ofertă/vânzare (LEI/ha)		8.852,86 lei	8.852,48 lei	10.000,00 lei

În urma analizei situațiilor din teren, respectiv a ofertelor privind vânzarea de terenuri similare, se întocmește grila comparațiilor de piață ca mai jos.

Nr crt	ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT/IMOBIL EVALUAT	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			A	B	C
	Suprafata (ha)	315,775	0,7	3,03	0,6
	Pret de oferta/vanzare (LEI/ha)		8852,86	8852,48	10000,00
1	Tipul tranzactiei		oferta DADR	oferta DADR	oferta DADR
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta (LEI/ha)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (LEI/ha)		8.852,86	8.852,48	10.000,00
2	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta(LEI/ha)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (LEI/ha)		8.852,86	8.852,48	10.000,00
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (EURO/mp)		8.852,86	8.852,48	10.000,00
4	Conditii de vanzare	normale	similare	similare	similare
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta (LEI/ha)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (LEI/ha)		8.852,86	8.852,48	10.000,00
5	Conditii ale pietei	normale	similare	similare	similare
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta (LEI/ha)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (LEI/ha)		8.852,86	8.852,48	10.000,00
6	Localizare	Seica Mare - extravilan	Seica Mare - extravilan	Seica Mare - extravilan	Loamnes - extravilan
	ajustare procentuala		0%	0%	-5%
	ajustare bruta (LEI/ha)		0,0	0,0	-500,0
7	Acces	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta (LEI/ha)		0,0	0,0	0,0
8	Destinatia/utilizarea terenului	agricol	agricol	agricol	agricol
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta (LEI/ha)		0	0,00	0
9	Utilitati(en.el./ apa/ canal/ gaz metan)	nu	nu	nu	nu
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta (LEI/ha)		0,00	0,00	0,00
10	Forma in plan	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata

	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Categorie teren	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta (LEI/ha)		0,00	0,00	0,00
<b>Valori rezultate in urma aplicarii corectiilor</b>			<b>8.852,86</b>	<b>8.852,48</b>	<b>9.500,00</b>
<b>Valori rezultate in urma aplicarii corectiilor(rotunjit):</b>			<b>8.852,86</b>	<b>8852,48</b>	<b>9.500,00</b>
<b>Total corectii brute absolute ( LEI)</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500,00</b>
<b>Total corectii nete ( LEI)</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-500,00</b>
				curs EURO: 5,1036	
				data 15.05.2025	
<b>VALOARE REZULTATA (um/ha):</b>			<b>8.852,86 lei</b>	<b>1.734,63 €</b>	<b>1.735 €</b>
<b>VALOARE ROTUNJITA (um/ha):</b>			<b>8.853 lei</b>	<b>1.735 €</b>	<b>1.735 €</b>
<b>VALOARE ROTUNJITA TEREN:</b>			<b>2.795.600 lei</b>		<b>547.800 €</b>

EXPLICATII AJUSTARI	
TIP COMPARABILA	Nu s-au ajustat comparabilele A, B si C pentru ofertă de piata deoarece ofertele depuse la DADR pentru publicitatea obligatorie la terenuri extravilane este minimala
DREPTUL DE PROPRIETATE	Nu au fost necesare ajustari
RESTRICTII LEGALE	Nu au fost necesare ajustari
CONDIȚII DE FINANȚARE	Nu au fost necesare ajustari
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nu au fost necesare ajustari
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Nu au fost necesare ajustari
ACCES	Nu au fost necesare ajustari
LOCALIZARE	A fost ajustata negativ comparabila C avand in vedere distanta de localitatea de baza
CARACTERISTICI FIZICE	Nu au fost necesare ajustari
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Nu au fost necesare ajustari,

In final a fost selectata comparabila pentru care s-au facut cele mai putine ajustari in quantum absolut, respectiv comparabila B, valoarea rezultata prin utilizarea metodei comparatiei directe fiind de 8.853 LEI/Ha, respectiv de 2.795.600 LEI pentru intreaga suprafata de teren.

Avand in vedere limita minima a pretului concesiunii stabilit pentru terenuri din domeniul public prin Legea 50/1991, „astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata...”, redeventa minima pentru terenurile agricole extravilane categoria pasuni si fanete va fi ca mai jos, astfel:

Localitate	Parcela	Tarla	Lot	Suprafata	Pret/Ha (LEI)	Valoare parcela	Per. Rec.	Redev/an/ha	Redev/an/parcela
Şeica Mare	1819	48		2,83	8.853	25.053,99	25	354	1002
Şeica Mare	2020	62		7,77	8.853	68.787,81	25	354	2751
Şeica Mare	2023	62		24,99	8.853	221.236,47	25	354	8846
Şeica Mare	2024	62		3,87	8.853	34.261,11	25	354	1370
Şeica Mare	2125	67	2	16,99	8.853	150.412,47	25	354	6014
Şeica Mare	2337	74		2,03	8.853	17.971,59	25	354	719
Şeica Mare	2339	74	2	24,295	8.853	215.083,64	25	354	8600
Şeica Mare	2147/1	68	3	23	8.853	203.619,00	25	354	8142
Şeica Mare	57/1/1	3		3,8	8.853	33.641,40	25	354	1345
<b>Şeica Mare Total</b>				<b>109,57</b>					<b>38789</b>
Calvaser	1342	39		0,04	8.853	354,12	25	354	14
Calvaser	1350	39		0,05	8.853	442,65	25	354	18
Calvaser	1352	39		0,58	8.853	5.134,74	25	354	205
Calvaser	1354	39		0,07	8.853	619,71	25	354	25
Calvaser	1355	39		1,09	8.853	9.649,77	25	354	386
Calvaser	1357	39	1	3,32	8.853	29.391,96	25	354	1175
Calvaser	1357	39	5	2,53	8.853	22.398,09	25	354	896
Calvaser	1357	39	6	1	8.853	8.853,00	25	354	354
Calvaser	1357	39	8	1	8.853	8.853,00	25	354	354
Calvaser	1357	39	9	1	8.853	8.853,00	25	354	354
Calvaser	1357	39	10	2	8.853	17.706,00	25	354	708
Calvaser	1357	39	11	3	8.853	26.559,00	25	354	1062
Calvaser	1357	39	13	2	8.853	17.706,00	25	354	708
Calvaser	1357	39	14	7	8.853	61.971,00	25	354	2478
Calvaser	1357	39	7B	4,9	8.853	43.379,70	25	354	1735
Calvaser	1360	39	2	5	8.853	44.265,00	25	354	1770
Calvaser	1360	39	3	1	8.853	8.853,00	25	354	354
Calvaser	1360	39	5	4,68	8.853	41.432,04	25	354	1657
Calvaser	1186/1	36		10	8.853	88.530,00	25	354	3540
Calvaser	1194/1	37		2,5	8.853	22.132,50	25	354	885
Calvaser	1389/1	39		2,18	8.853	19.299,54	25	354	772
<b>Calvaser Total</b>				<b>54,94</b>					<b>19450</b>
Boarta	4442	130		0,95	8.853	8.410,35	25	354	336
Boarta	4444	130		0,25	8.853	2.213,25	25	354	89
<b>Boarta Total</b>				<b>1,20</b>					<b>425</b>
Buia	5046	141		0,76	8.853	6.728,28	25	354	269
Buia	5067	141		0,76	8.853	6.728,28	25	354	269

Buia	4971/4	140		5,5	8.853	48.691,50	25	354	1947
Buia	5064/1	141	1A	16,48	8.853	145.897,44	25	354	5834
Buia	5064/1	141	1B	17,00	8.853	150.501,00	25	354	6018
<b>Buia Total</b>				<b>40,50</b>					<b>14337</b>
Mighindoala	3460	109		2,39	8.853	21.158,67	25	354	846
Mighindoala	3478	110		0,37	8.853	3.275,61	25	354	131
Mighindoala	3482	110		13,81	8.853	122.259,93	25	354	4889
Mighindoala	3484	110		11,19	8.853	99.065,07	25	354	3961
Mighindoala	3690	115		0,35	8.853	3.098,55	25	354	124
Mighindoala	3697	116		2,41	8.853	21.335,73	25	354	853
Mighindoala	3701	116		2,19	8.853	19.388,07	25	354	775
Mighindoala	3708	116		2,4	8.853	21.247,20	25	354	850
Mighindoala	3709	116		1,25	8.853	11.066,25	25	354	443
Mighindoala	3711	116		0,45	8.853	3.983,85	25	354	159
Mighindoala	3715	116		0,21	8.853	1.859,13	25	354	74
Mighindoala	3718	116		4,35	8.853	38.510,55	25	354	1540
<b>Mighindoala Total</b>				<b>41,37</b>					<b>14645</b>
Petiș	373	16		2,75	8.853	24.345,75	25	354	974
Petiș	641	22		0,17	8.853	1.505,01	25	354	60
Petiș	647	22		0,46	8.853	4.072,38	25	354	163
Petiș	652	22		0,28	8.853	2.478,84	25	354	99
Petiș	666	22	1	2,32	8.853	20.538,96	25	354	821
Petiș	681	24		3,37	8.853	29.834,61	25	354	1193
Petiș	685	24		0,69	8.853	6.108,57	25	354	244
Petiș	693	25		1,49	8.853	13.190,97	25	354	527
Petiș	874	28		0,89	8.853	7.879,17	25	354	315
Petiș	875	28		0,62	8.853	5.488,86	25	354	219
Petiș	876	28		9,8	8.853	86.759,40	25	354	3469
Petiș	1072	33		0,65	8.853	5.754,45	25	354	230
Petiș	1073	33		3,74	8.853	33.110,22	25	354	1324
Petiș	1074/1	33		22,71	8.853	201.051,63	25	354	8039
<b>Petiș Total</b>				<b>49,94</b>					<b>17677</b>
Ștenea	5665	160	1	11	8.853	97.383,00	25	354	3894
Ștenea	5665	160	3	3,43	8.853	30.365,79	25	354	1214
Ștenea	5665	160	4	3,46	8.853	30.631,38	25	354	1225
<b>Ștenea Total</b>				<b>17,89</b>					<b>6333</b>
<b>Grand Total</b>					<b>315,415</b>				<b>111.656</b>

OBS: Redevanta rezultata pentru un Ha de teren de pasune, nu are in vedere deprecierea pasunilor prin ocuparea acestora cu diverse alte tipuri de vegetatie (impadurire).

In baza Procesului verbal de inventariere si constatare a gradului de impadurire a pasunilor supuse evaluarii, comunicata de catre proprietar, se poate calcula redeventa pentru un Ha de pasune ramasa dupa inlaturarea suprafetei impadurite, astfel:

Localitate	Parcela	Tarla	Lot	Suprafata	Redev/ an/ha	Redev/an /parcela	Grad Impadurire (%)	Redev Ponderat impadurire/an/ ha
Şeica Mare	1819	48		2,83	354	1002	20%	283
Şeica Mare	2020	62		7,77	354	2751	90%	35
Şeica Mare	2023	62		24,99	354	8846	90%	35
Şeica Mare	2024	62		3,87	354	1370	90%	35
Şeica Mare	2125	67	2	16,99	354	6014	30%	248
Şeica Mare	2337	74		2,03	354	719	50%	177
Şeica Mare	2339	74	2	24,295	354	8600	30%	248
Şeica Mare	2147/1	68	3	23	354	8142	50%	177
Şeica Mare	57/1/1	3		3,8	354	1345	50%	177
<b>Şeica Mare Total</b>				<b>109,57</b>		<b>38789</b>		
Calvaser	1342	39		0,04	354	14	50%	177
Calvaser	1350	39		0,05	354	18	50%	177
Calvaser	1352	39		0,58	354	205	50%	177
Calvaser	1354	39		0,07	354	25	50%	177
Calvaser	1355	39		1,09	354	386	90%	35
Calvaser	1357	39	1	3,32	354	1175	50%	177
Calvaser	1357	39	5	2,53	354	896	50%	177
Calvaser	1357	39	6	1	354	354	70%	106
Calvaser	1357	39	8	1	354	354	70%	106
Calvaser	1357	39	9	1	354	354	70%	106
Calvaser	1357	39	10	2	354	708	50%	177
Calvaser	1357	39	11	3	354	1062	70%	106
Calvaser	1357	39	13	2	354	708	50%	177
Calvaser	1357	39	14	7	354	2478	50%	177
Calvaser	1357	39	7B	4,9	354	1735	70%	106
Calvaser	1360	39	2	5	354	1770	60%	142
Calvaser	1360	39	3	1	354	354	60%	142
Calvaser	1360	39	5	4,68	354	1657	50%	177
Calvaser	1186/1	36		10	354	3540	20%	283
Calvaser	1194/1	37		2,5	354	885	50%	177
Calvaser	1389/1	39		2,18	354	772	90%	35
<b>Calvaser Total</b>				<b>54,94</b>		<b>19450</b>		
Boarta	4442	130		0,95	354	336	80%	71
Boarta	4444	130		0,25	354	89	80%	71
<b>Boarta Total</b>				<b>1,20</b>		<b>425</b>		
Buia	5046	141		0,76	354	269	90%	35
Buia	5067	141		0,76	354	269	90%	35
Buia	4971/4	140		5,5	354	1947	50%	177

Buia	5064/1	141	1A	16,48	354	5834	20%	283
Buia	5064/1	141	1B	17,00	354	6018	20%	283
<b>Buia Total</b>				<b>40,50</b>		<b>14337</b>		
Mighindoala	3460	109		2,39	354	846	30%	248
Mighindoala	3478	110		0,37	354	131	30%	248
Mighindoala	3482	110		13,81	354	4889	50%	177
Mighindoala	3484	110		11,19	354	3961	50%	177
Mighindoala	3690	115		0,35	354	124	90%	35
Mighindoala	3697	116		2,41	354	853	30%	248
Mighindoala	3701	116		2,19	354	775	30%	248
Mighindoala	3708	116		2,4	354	850	90%	35
Mighindoala	3709	116		1,25	354	443	50%	177
Mighindoala	3711	116		0,45	354	159	90%	35
Mighindoala	3715	116		0,21	354	74	90%	35
Mighindoala	3718	116		4,35	354	1540	50%	177
<b>Mighindoala Total</b>				<b>41,37</b>		<b>14645</b>		
Petiș	373	16		2,75	354	974	10%	319
Petiș	641	22		0,17	354	60	90%	35
Petiș	647	22		0,46	354	163	90%	35
Petiș	652	22		0,28	354	99	90%	35
Petiș	666	22	1	2,32	354	821	90%	35
Petiș	681	24		3,37	354	1193	70%	106
Petiș	685	24		0,69	354	244	90%	35
Petiș	693	25		1,49	354	527	90%	35
Petiș	874	28		0,89	354	315	90%	35
Petiș	875	28		0,62	354	219	90%	35
Petiș	876	28		9,8	354	3469	90%	35
Petiș	1072	33		0,65	354	230	80%	71
Petiș	1073	33		3,74	354	1324	80%	71
Petiș	1074/1	33		22,71	354	8039	80%	71
<b>Petiș Total</b>				<b>49,94</b>		<b>17677</b>		
Ștenea	5665	160	1	11	354	3894	70%	106
Ștenea	5665	160	3	3,43	354	1214	70%	106
Ștenea	5665	160	4	3,46	354	1225	70%	106
<b>Ștenea Total</b>				<b>17,89</b>		<b>6333</b>		
<b>Grand Total</b>				<b>315,415</b>		<b>111.656</b>		

### Abordarea prin venit

Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare. Fluxurile de numerar pot să derive din contractele de închiriere sau pot să nu fie de natură contractuală, ca de exemplu profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea proprietății imobiliare.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective (adică venituri bănești obținute pe perioada de deținere) *plus* valoarea de revânzare a proprietății la finele perioadei de deținere, adică valoarea terminală sau de reversiune.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare.

În situația dată evaluatorul a apelat la *metoda capitalizării venitului*.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului net din exploatare (VNE)
2. Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete din exploatare  $c$
3. Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei de capitalizare  $c$  cu formula:  $V_{cap} = VNE / c$

Având în vedere caracteristicile și amplasamentul terenului se considera că nu este aplicabilă niciuna dintre metodele de evaluare bazate pe venit.

### Abordarea prin cost (prin estimarea productivității de masă verde la $H_a$ )

Având în vedere Amenajamentul pastoral privind pasunile de pe raza comunei Seica Mare, cu indicarea producției de masă verde funcție de amplasamentul parcelelor, de varietatea vegetației

si de gradul de intretinere al acestora, putem estima redeventa minima necesara ca productia de masa verde realizata.

Terenurile extravilane agricole, categoria pasuni si fanete, au facut obiectul unui Amenajament pastoral avizat sub nr. 6496/17.10.2018, intocmit de un grup de lucru conform Legii 86/2014 si a normativelor de punere in aplicare a acesteia (art. 8 alin 2), pentru aprobarea OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr 18/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prin HC 285/2024 a Consiliului Judetean Sibiu, privind stabilirea preturilor minime pentru produsele agricole din judetul Sibiu, pentru evaluarea in lei a veniturului brut, in cazul in care arenda se exprima in natura, valabile pentru anul fiscal 2025, s-a stabilit pretul mediu pentru masa verde (MV) – pajisti naturale, la 0,07 lei/kg, rezultand pentru redeventa minima medie:

Localitate	Parcela	Tarla	Lot	Suprafata	To.MV/Ha	To.MV/Ha	PU MV	Prod./an/ha	Prod/an
Șeica Mare	1819	48		2,83	5	7	0,07	350	990,5
Șeica Mare	2020	62		7,77	5	10	0,07	350	2719,5
Șeica Mare	2023	62		24,99	5	10	0,07	350	8746,5
Șeica Mare	2024	62		3,87	5	10	0,07	350	1354,5
Șeica Mare	2125	67	2	16,99	4	5	0,07	280	4757,2
Șeica Mare	2337	74		2,03	5	7,5	0,07	350	710,5
Șeica Mare	2339	74	2	24,295	5	7,5	0,07	350	8503,25
Șeica Mare	2147/1	68	3	23	5	7,5	0,07	350	8050
Șeica Mare	57/1/1	3		3,8	4	5	0,07	280	1064
<b>Șeica Mare Total</b>				<b>109,575</b>					<b>36895,95</b>
Calvaser	1342	39		0,04	5	6	0,07	350	14
Calvaser	1350	39		0,05	5	6	0,07	350	17,5
Calvaser	1352	39		0,58	5	6	0,07	350	203
Calvaser	1354	39		0,07	5	6	0,07	350	24,5
Calvaser	1355	39		1,09	5	6	0,07	350	381,5
Calvaser	1357	39	1	3,32	5	6	0,07	350	1162
Calvaser	1357	39	5	2,53	5	6	0,07	350	885,5
Calvaser	1357	39	6	1	5	6	0,07	350	350
Calvaser	1357	39	8	1	5	6	0,07	350	350
Calvaser	1357	39	9	1	5	6	0,07	350	350
Calvaser	1357	39	10	2	5	6	0,07	350	700
Calvaser	1357	39	11	3	5	6	0,07	350	1050
Calvaser	1357	39	13	2	5	6	0,07	350	700
Calvaser	1357	39	14	7	5	6	0,07	350	2450
Calvaser	1357	39	7B	4,9	5	6	0,07	350	1715
Calvaser	1360	39	2	5	5	6	0,07	350	1750
Calvaser	1360	39	3	1	5	6	0,07	350	350
Calvaser	1360	39	5	4,68	5	6	0,07	350	1638

Calvaser	1186/1	36		10	3	5	0,07	210	2100
Calvaser	1194/1	37		2,5	3	5	0,07	210	525
Calvaser	1389/1	39		2,18	5	6	0,07	350	763
<b>Calvaser Total</b>				<b>54,94</b>					<b>17479</b>
Boarta	4442	130		0,95	6	8	0,07	420	399
Boarta	4444	130		0,25	6	8	0,07	420	105
<b>Boarta Total</b>				<b>1,20</b>					<b>504,00</b>
Buia	5046	141		0,76	6	8	0,07	420	319,2
Buia	5067	141		0,76	6	8	0,07	420	319,2
Buia	4971/4	140		5,5	6	8	0,07	420	2310
Buia	5064/1	141	1A	16,48	6	8	0,07	420	6921,60
Buia	5064/1	141	1B	17,00	6	8	0,07	420	7140,00
<b>Buia Total</b>				<b>40,50</b>					<b>17010,00</b>
Mighindoala	3460	109		2,39	5	10	0,07	350	836,5
Mighindoala	3478	110		0,37	3	5	0,07	210	77,7
Mighindoala	3482	110		13,81	3	5	0,07	210	2900,1
Mighindoala	3484	110		11,19	3	5	0,07	210	2349,9
Mighindoala	3690	115		0,35	3	5	0,07	210	73,5
Mighindoala	3697	116		2,41	3	5	0,07	210	506,1
Mighindoala	3701	116		2,19	3	5	0,07	210	459,9
Mighindoala	3708	116		2,4	3	5	0,07	210	504
Mighindoala	3709	116		1,25	3	5	0,07	210	262,5
Mighindoala	3711	116		0,45	3	5	0,07	210	94,5
Mighindoala	3715	116		0,21	3	5	0,07	210	44,1
Mighindoala	3718	116		4,35	3	5	0,07	210	913,5
<b>Mighindoala Total</b>				<b>41,37</b>					<b>9022,3</b>
Petiș	373	16		2,75	3	5	0,07	210	577,5
Petiș	641	22		0,17	3	5	0,07	210	35,7
Petiș	647	22		0,46	3	5	0,07	210	96,6
Petiș	652	22		0,28	3	5	0,07	210	58,8
Petiș	666	22	1	2,32	3	5	0,07	210	487,2
Petiș	681	24		3,37	4	5	0,07	280	943,6
Petiș	685	24		0,69	4	5	0,07	280	193,2
Petiș	693	25		1,49	3	5	0,07	210	312,9
Petiș	874	28		0,89	4	5	0,07	280	249,2
Petiș	875	28		0,62	4	5	0,07	280	173,6
Petiș	876	28		9,8	4	5	0,07	280	2744
Petiș	1072	33		0,65	4	5	0,07	280	182
Petiș	1073	33		3,74	4	5	0,07	280	1047,2
Petiș	1074/1	33		22,71	4	5	0,07	280	6358,8
<b>Petiș Total</b>				<b>49,94</b>					<b>13460,3</b>
Ștenea	5665	160	1	11	3	5	0,07	210	2310
Ștenea	5665	160	3	3,43	3	5	0,07	210	720,3

Ștenea	5665	160	4	3,46	3	5	0,07	210	726,6
<b>Ștenea Total</b>				<b>17,89</b>					<b>3756,9</b>

**Grand Total**

**315,415**

## V. RECONCILIAREA VALORILOR SI CONCLUZII

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

- 1-**Adecvarea** abordarii cu utilizarea propusa a evaluarii, cu scopul si tipul de valoare;
- 2-**Precizia** informatiilor identificate si utilizate, prin care se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata;
- 3-**Cantitatea informatiilor** existente si disponibile pe piata specifica.

Avand in vedere ca Amenajamentul pastoral a fost elaborat in anul 2018, iar de atunci situatia privind calitatea si cantitatea de masa verde posibil de produs din pasunile analizate s-a modificat semnificativ, majoritatea pasunilor nefiind intretinute in concordanta cu normele in domeniu, s-a considerat ca metoda comparatiilor de piata prezinta o mai mare acuratete si este mai adecvata pentru estimarea valorii de piata;

In urma procesului de evaluare, avand in vedere scopul evaluarii, ipotezele si ipotezele speciale enumerate, precum si adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in estimarea valorii de piata a bunului imobil de natura TERENURI EXTRAVILANE CATEGORIA PASUNI-FANETE, din domeniul privat al comunei SEICA MARE, consideram ca valoarea rezultata prin abordarea de piata ofera o imagine cat mai fidela privind valoarea redeventei de piata minima, astfel:

Localitate	Parcela	Tarla	Lot	Suprafata (ha)	Redev medie/an/ha bruta	Redev/an/parcela bruta	Grad Impadurire	Redev/ha Ponderat impadurire	Redeventa parcela/an
Şeica Mare	1819	48		2,83	354	1002	20%	283	801
Şeica Mare	2020	62		7,77	354	2751	90%	35	272
Şeica Mare	2023	62		24,99	354	8846	90%	35	875
Şeica Mare	2024	62		3,87	354	1370	90%	35	135
Şeica Mare	2125	67	2	16,99	354	6014	30%	248	4.214
Şeica Mare	2337	74		2,03	354	719	50%	177	359
Şeica Mare	2339	74	2	24,295	354	8600	30%	248	6.025
Şeica Mare	2147/1	68	3	23	354	8142	50%	177	4.071
Şeica Mare	57/1/1	3		3,8	354	1345	50%	177	673
<b>Şeica Mare Total</b>				<b>109,575</b>		<b>38789</b>			<b>17.425</b>
Calvaser	1342	39		0,04	354	14	50%	177	7
Calvaser	1350	39		0,05	354	18	50%	177	9
Calvaser	1352	39		0,58	354	205	50%	177	103
Calvaser	1354	39		0,07	354	25	50%	177	12
Calvaser	1355	39		1,09	354	386	90%	35	38
Calvaser	1357	39	1	3,32	354	1175	50%	177	588
Calvaser	1357	39	5	2,53	354	896	50%	177	448
Calvaser	1357	39	6	1	354	354	70%	106	106

Calvaser	1357	39	8	1	354	354	70%	106	106
Calvaser	1357	39	9	1	354	354	70%	106	106
Calvaser	1357	39	10	2	354	708	50%	177	354
Calvaser	1357	39	11	3	354	1062	70%	106	318
Calvaser	1357	39	13	2	354	708	50%	177	354
Calvaser	1357	39	14	7	354	2478	50%	177	1.239
Calvaser	1357	39	7B	4,9	354	1735	70%	106	519
Calvaser	1360	39	2	5	354	1770	60%	142	710
Calvaser	1360	39	3	1	354	354	60%	142	142
Calvaser	1360	39	5	4,68	354	1657	50%	177	828
Calvaser	1186/1	36		10	354	3540	20%	283	2.830
Calvaser	1194/1	37		2,5	354	885	50%	177	443
Calvaser	1389/1	39		2,18	354	772	90%	35	76
<b>Calvaser Total</b>				<b>54,94</b>		<b>19450</b>			<b>9.336</b>
Boarta	4442	130		0,95	354	336	80%	71	67
Boarta	4444	130		0,25	354	89	80%	71	18
<b>Boarta Total</b>				<b>1,20</b>		<b>425,00</b>			<b>85</b>
Buia	5046	141		0,76	354	269	90%	35	27
Buia	5067	141		0,76	354	269	90%	35	27
Buia	4971/4	140		5,5	354	1947	50%	177	974
Buia	5064/1	141	1A	16,48	354	5834	20%	283	4.664
Buia	5064/1	141	1B	17,00	354	6018	20%	283	4.811
<b>Buia Total</b>				<b>40,50</b>		<b>14337</b>			<b>10.503</b>
Mighindoala	3460	109		2,39	354	846	30%	248	593
Mighindoala	3478	110		0,37	354	131	30%	248	92
Mighindoala	3482	110		13,81	354	4889	50%	177	2.444
Mighindoala	3484	110		11,19	354	3961	50%	177	1.981
Mighindoala	3690	115		0,35	354	124	90%	35	12
Mighindoala	3697	116		2,41	354	853	30%	248	598
Mighindoala	3701	116		2,19	354	775	30%	248	543
Mighindoala	3708	116		2,4	354	850	90%	35	84
Mighindoala	3709	116		1,25	354	443	50%	177	221
Mighindoala	3711	116		0,45	354	159	90%	35	16
Mighindoala	3715	116		0,21	354	74	90%	35	7
Mighindoala	3718	116		4,35	354	1540	50%	177	770
<b>Mighindoala Total</b>				<b>41,37</b>		<b>14645</b>			<b>7.361</b>
Petiș	373	16		2,75	354	974	10%	319	877
Petiș	641	22		0,17	354	60	90%	35	6
Petiș	647	22		0,46	354	163	90%	35	16
Petiș	652	22		0,28	354	99	90%	35	10
Petiș	666	22	1	2,32	354	821	90%	35	81
Petiș	681	24		3,37	354	1193	70%	106	357
Petiș	685	24		0,69	354	244	90%	35	24

Petiș	693	25		1,49	354	527	90%	35	52
Petiș	874	28		0,89	354	315	90%	35	31
Petiș	875	28		0,62	354	219	90%	35	22
Petiș	876	28		9,8	354	3469	90%	35	343
Petiș	1072	33		0,65	354	230	80%	71	46
Petiș	1073	33		3,74	354	1324	80%	71	266
Petiș	1074/1	33		22,71	354	8039	80%	71	1.612
<b>Petiș Total</b>				<b>49,94</b>		<b>17677</b>			<b>3.743</b>
Ștenea	5665	160	1	11	354	3894	70%	106	1.166
Ștenea	5665	160	3	3,43	354	1214	70%	106	364
Ștenea	5665	160	4	3,46	354	1225	70%	106	367
<b>Ștenea Total</b>				<b>17,89</b>		<b>6333</b>			<b>1.897</b>
<b>Grand Total</b>				<b>315,415</b>		<b>111.656</b>			<b>50.350</b>

**Evaluator autorizat ANEVAR :**  
**Ec. Marcoviciu Sorin Stefan**



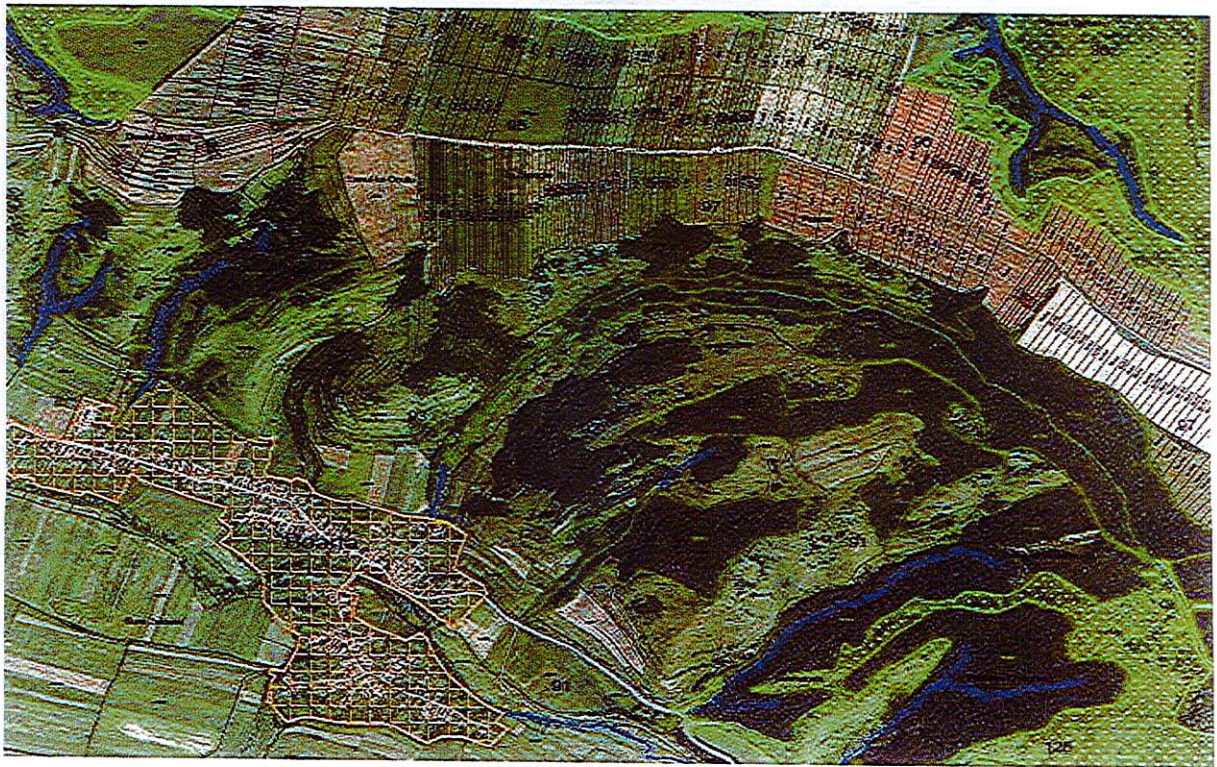
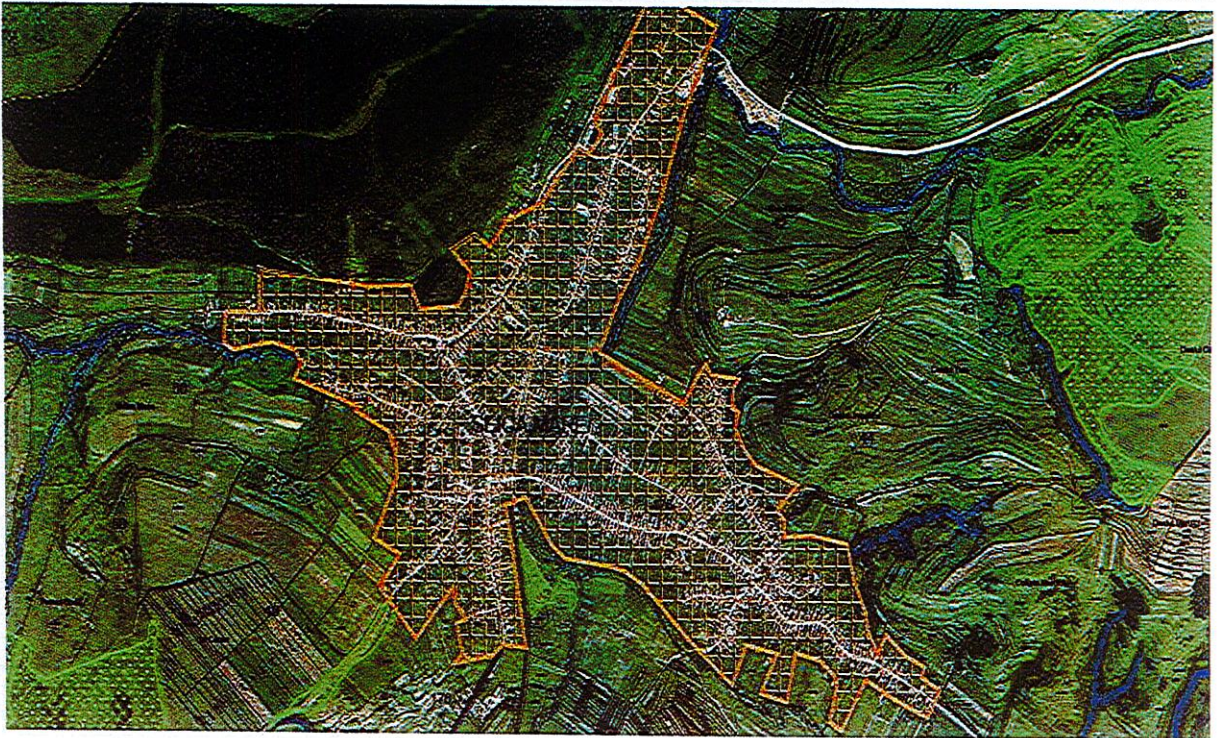
## **ANEXE**

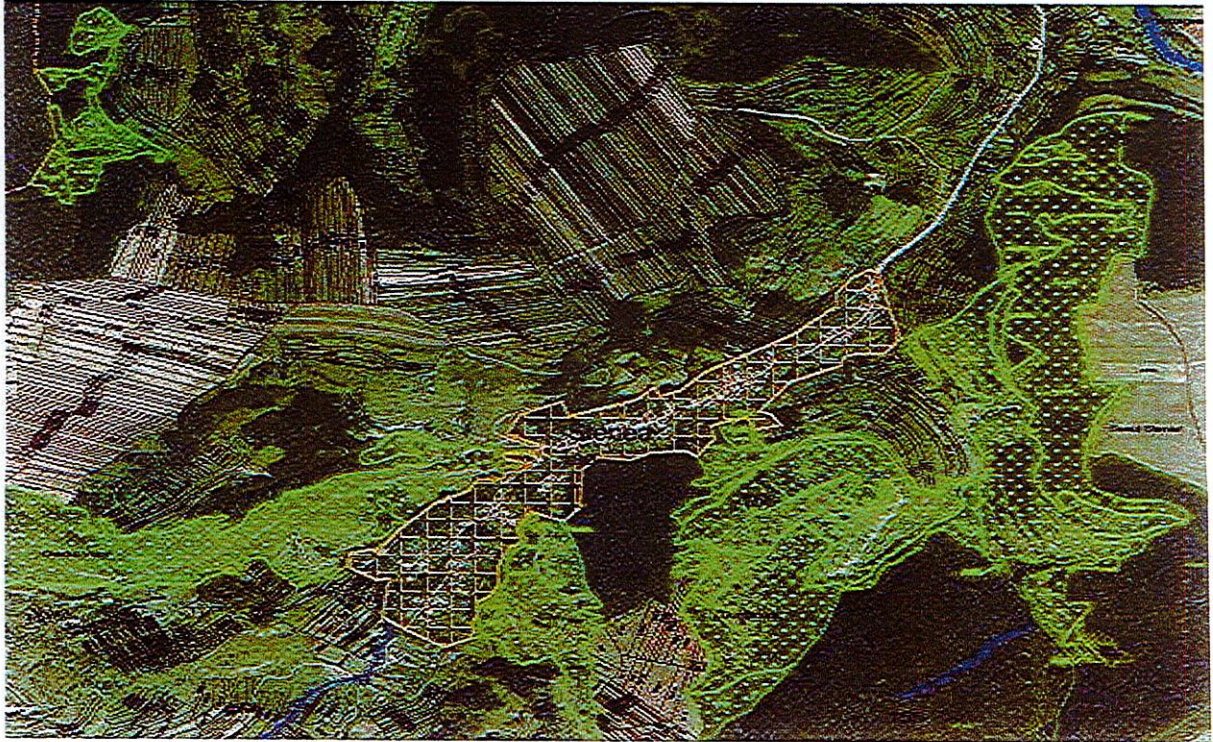
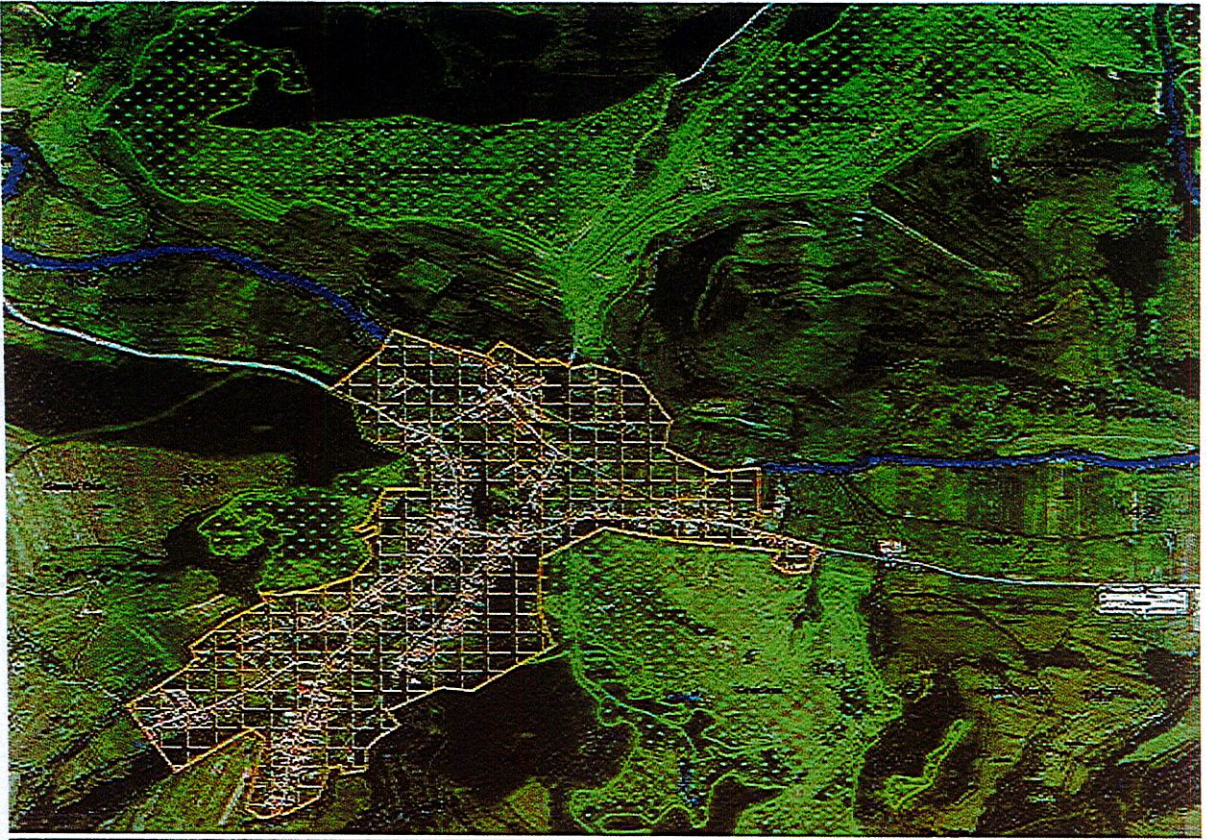
**Anexa 1- Foto proprietate**

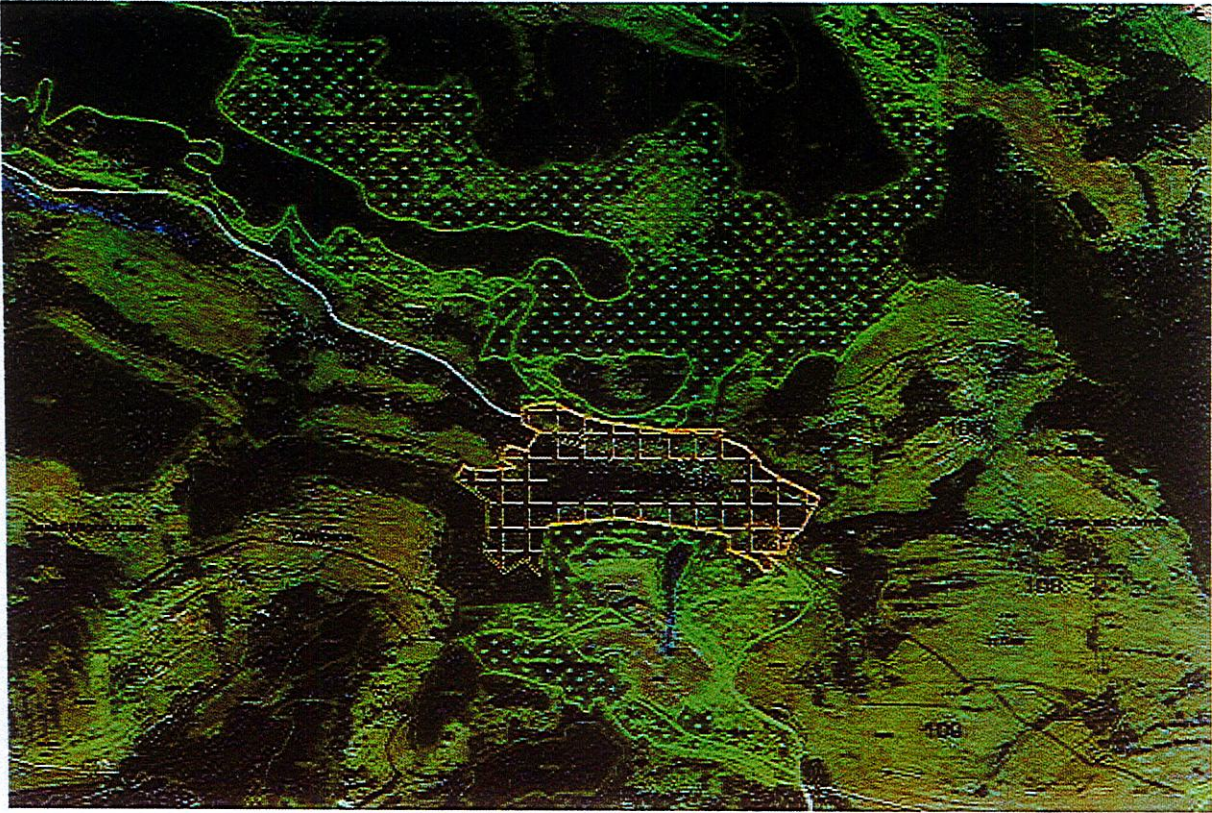
**Anexa 2- Documente proprietate**

**Anexa 3- Amplasare in zona**

**Anexa 4 – Oferte**









JUDETUL SIBIU

PRIMARIA COMUNEI ȘEICA MARE

Soseaua Sibiului nr. 415 ,tel.0269853113 , fax 0269853989  
e-mail:primariaseicamare@yahoo.com , [www.seicamare.ro](http://www.seicamare.ro)

Proces verbal de constatare

Comisia de constatare compusa din dl. primar Șușa Nicolae, dl. Viceprimar Ing. Frățilă Eugen-Alexandru, consilier superior Ing. Menchiu Florin-Andrei, consilier asistent Ing. Gâdia Dan Cătălin

Obiectul constatării: determinarea procentului de împădurire a pășunilor situate pe raza UAT Șeica Mare.

În urma inspecției vizuale și a masuratorilor efectuate s-a constatat următoarea situație a procentului de împădurire conform:

- Anexa 1 Șeica Mare
- Anexa 2 Șeica Mare (Calvaser)
- Anexa 3 Buia
- Anexa 4 Boarta
- Anexa 5 Mighindoala
- Anexa 6 Ștenea
- Anexa 7 Petiș

COMISIA DE CONSTATARE

Viceprimar,  
Ing. Frățilă Eugen Alexandru

Consilier superior,  
Ing. Menchiu Florin-Andrei

Consilier asistent,  
Ing. Gâdia Dan-Cătălin

APROBAT

Primar,  
Șușa Nicolae



## Anexa 1 - SEICA MARE - PASUNAT

NR.CRT	NR.PARCELA	NR.TARLA	LOT	SUPRAFATA (HA)	PROCENTUL DE OCUPARE CU VEGETATIE FORESTIERA
1.	57/1/1	3		3,80	50%
2.	2020	62		7,77	90%
3.	2023	62		24,99	90%
4.	2024	62		3,87	90%
5.	1819	48		2,83	20%
6.	2147/1	68	3	23,00	50%
7.	2337	74		2,03	50%
8.	2339	74	2	24,295	30%
9.	2125	67	2	16,99	30%



## Anexa 2 - CALVASER - PASUNAT

NR.CRT	NR.PARCELA	NR.TARLA	LOT	SUPRAFATA (HA)	PROCENTUL DE OCUPARE CU VEGETATIE FORESTIERA
7.	1186/1	36		10,00	20%
8.	1360	39	3	1,00	60%
9.	1360	39	2	5,00	60%
10.	1360	39	5	4,68	50%
11.	1357	39	1	3,32	50%
12.	1357	39	6	1,00	70%
13.	1357	39	8	1,00	70%
14.	1357	39	9	1,00	70%
15.	1357	39	7B	4,90	70%
16.	1357	39	11	3,00	70%
17.	1194/1	37		2,50	50%
18.	1389/1	39		2,18	90%
19.	1342	39		0,04	50%
20.	1350	39		0,05	50%
21.	1352	39		0,58	50%
22.	1354	39		0,07	50%
23.	1355	39		1,09	50%
24.	1357	39	14	7,00	50%
25.	1357	39	13	2,00	50%
26.	1357	39	10	2,00	50%
27.	1357	39	5	2,53	50%



## Anexa 3 - BUIA - PASUNAT

NR.CRT	NR.PARCELA	NR.TARLA	LOT	SUPRAFATA (HA)	PROCENTUL DE OCUPARE CU VEGETATIE FORESTIERA
1.	4971/4	140		5,50	50%
2.	5046	141		0,76	90%
3.	5064/1	141	1A	16,48	20%
4.	5064/1	141	1B	17,00	20%
5.	5067	141		0,76	90%

  
Județul Sibiu  
COMUNA  
SEICA MARE  
C.I.F. 4241052

## Anexa 4 - BOARTA - PASUNAT

NR.CRT	NR.PARCELA	NR.TARLA	LOT	SUPRAFATA (HA)	PROCENTUL DE OCUPARE CU VEGETATIE FORESTIERA
1.	4442	130		0,95	80%
2.	4444	130		0,25	80%



## Anexa 5 – MIGHINDOALA - PASUNAT

NR.CRT	NR.PARCELA	NR.TARLA	LOT	SUPRAFATA (HA)	PROCENTUL DE OCUPARE CU VEGETATIE FORESTIERA
3.	3718	116		4,35	50%
4.	3715	116		0,21	90%
5.	3711	116		0,45	90%
6.	3709	116		1,25	50%
7.	3708	116		2,40	90%
8.	3701	116		2,19	30%
9.	3697	116		2,41	30%
10.	3690	115		0,35	90%
11.	3484	110		11,19	50%
12.	3482	110		13,81	50%
13.	3478	110		0,37	30%
14.	3460	109		2,39	30%



Handwritten signature and initials.

## Anexa 6 - STENEA - PASUNAT

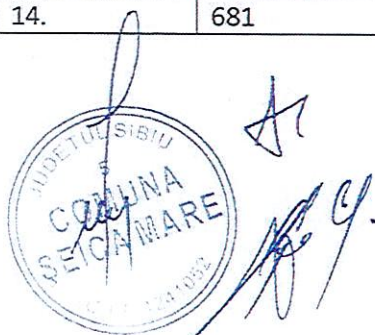
NR.CRT	NR.PARCELA	NR.TARLA	LOT	SUPRAFATA (HA)	PROCENTUL DE OCUPARE CU VEGETATIE FORESTIERA
15.	5665	160	1	11,00	70%
16.	5665	160	3	3,43	70%
17.	5665	160	4	3,46	70%



Handwritten signature and initials.

## Anexa 7 - PETIS - PASUNAT

NR.CRT	NR.PARCELA	NR.TARLA	LOT	SUPRAFATA (HA)	PROCENTUL DE OCUPARE CU VEGETATIE FORESTIERA
1.	666	22	1	2,32	90%
2.	693	25		1,49	90%
3.	373	16		2,75	10%
4.	1074/1	33		22,71	80%
5.	1073	33		3,74	80%
6.	1072	33		0,65	80%
7.	876	28		9,80	90%
8.	875	28		0,62	90%
9.	874	28		0,89	90%
10.	641	22		0,17	90%
11.	647	22		0,46	90%
12.	652	22		0,28	90%
13.	685	24		0,69	90%
14.	681	24		3,37	70%



**HOTĂRÂREA NR. 285**

**privind stabilirea prețurilor medii ale produselor agricole din Județul Sibiu,  
pentru evaluarea în lei a venitului brut, în cazul în care arenda  
se exprimă în natură, valabile pentru anul fiscal 2025**

Consiliul Județean Sibiu, întrunit în ședință ordinară la data de 28 noiembrie 2024, analizând Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Sibiu, nr. 26667/20.11.2024, precum și Raportul de specialitate nr. 26669/20.11.2024, întocmit de Serviciul Administrație Publică Locală, prin care se propune stabilirea prețurilor medii ale produselor agricole din Județul Sibiu, pentru evaluarea în lei a venitului brut, în cazul în care arenda se exprimă în natură, valabile pentru anul fiscal 2025,

având în vedere adresa Direcției pentru Agricultură Județeană Sibiu nr. 7246/19.11.2024, înregistrată la Consiliul Județean Sibiu sub nr. 26664/20.11.2024, prin care au fost transmise prețurile produselor agricole, pentru anul fiscal 2025,

văzând avizul Comisiei Juridice, administrație publică locală și ordine publică și al Comisiei de buget - finanțe, strategii, dezvoltare economică și cooperare cu mediul de afaceri,

în conformitate cu prevederile art. 84 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 173 alin. (1) lit. f), art. 178 alin. (1), art. 179 alin. (2) lit. a), art. 182 și a 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 stabilesc prețurile medii ale produselor agricole din Județul Sibiu pentru evaluarea în lei a venitului brut, în cazul în care arenda se exprimă în natură, valabile pentru anul fiscal 2025, după cum urmează:

Nr. crt.	CULTURA	Prețul mediu Lei/kg
1.	Grâu	0.80
2.	Porumb	0.79
3.	Ovăz	0.81
4.	Orz	0.81
5.	Orzoaică	0.81
6.	Sola	1.69
7.	Mazăre	2.55
8.	Floarea soarelui	1.90
9.	Secară	0.90
10.	Rapla	1.90
11.	Sorg	1.90
12.	Cartof	2.80
13.	Fasole boabe	9.50
14.	Varză	3.00
15.	Ceapă	4.50
16.	Morcov	5.00
17.	Pătrunjel	10.50
18.	Ardei	6.20
19.	Vinete	4.20
20.	Usturoi	25.00
21.	Tomate	10.00
22.	Castraveți	7.80
23.	Mere	5.00
24.	Pere	6.00
25.	Cireșe	10.50
26.	Vișine	9.80
27.	Căpșuni	9.80
28.	Piersici	8.50
29.	Nectarine	9.50
30.	Caise	8.50

31.	Prune	5.50
32.	Struguri de vin	7.50
33.	Pepene verde	4.50
34.	Pepene galben	4.00
35.	Pajiști naturale - masă verde	0.07
36.	Lucernă - masă verde	1.00
37.	Fân	0.30
38.	Lucernă - fân	0.40

Art. 2. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Serviciului Administrație Publică Locală, din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Sibiu.

Art. 3. Prezenta hotărâre se publică pe site-ul Consiliului Județean Sibiu la secțiunea Monitorul Oficial Local și se comunică persoanelor fizice și juridice interesate.

Adoptată în Sibiu, la data de 28 noiembrie 2024.

PREȘEDINTE,

Daniela Cîmpean \*



Contrasemnează:

SECRETARUL GENERAL

AL JUDEȚULUI,

Ioan - Radu Răceu

OFERTA\_VANZARE\_STANCIOI\_IONUT\_OVIDIU-21022025.pdf 1 / 1 - 93% +

**ROMANIA**  
**JUDETUL SIBIU**

**OFERTA DE VANZARE TEREN**

Subsemnatul/Subsemnata **STANCIOI IONUT OVIDIU** Loc. **MILOSTEA** Jud. **VALCEA**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0.48<sup>ha</sup>, la pretul de 900 lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	LOAMNES SIBIU	0.48	106306	106306	28	733/35	FANEATA
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: 03-Feb-25

**ROMANIA**  
**JUDETUL SIBIU**

**OFERTA DE VANZARE TEREN**

Subsemnatul/Subsemnata **OPREAN IOAN** Loc. **AGNITA** Jud. **SIBIU**

Imputernicit **BARBU MIHAL**, nr si data imputernicire: **AGNITA SIBIU**, tel:

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0.3248<sup>ha</sup>, la pretul de 2287 lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	BARGHIS SIBIU	0.3248	105277	105277	9	371/51	FANEATA
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: 12-Feb-25

**ROMANIA**  
**JUDETUL SIBIU**

**OFERTA DE VANZARE TEREN**

Subsemnatul/Subsemnata **VALCEANU LUCRETIA** Loc. **CRAIOVA** Jud. **DOLI**

Imputernicit **WILHELM ALBERT**, nr si data Imputernicire: **LOC.CISNADIOARA, JUD. SIBIU** , tel:

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.8**ha, la pretul de **5000** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	BARGHIS	0.8			50	1829/5	FANEATA
	SIBIU						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,  
cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: **10-Feb-25**

**ROMANIA**  
**JUDETUL SIBIU**

**OFERTA DE VANZARE TEREN**

Subsemnatul/Subsemnata **DUCA IOAN** Loc. **SIBIU** Jud. **SIBIU**

Imputernicit **FRUMAN MARIA CORNELIA**, nr si data imputernicire: **SIBIU, JUD.SIBIU**, tel:

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.7**ha, la pretul de **6197** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	SEICA	0.7	104780	104780	92	3037/1	ARABIL
	MARF						
	SIBIU						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: **17-Feb-25**

## JUDETUL SIBIU

### OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata **DUCA IOAN** Loc. **SIBIU** Jud. **SIBIU**

Imputernicit **FRUMAN MARIA CORNELIA**, nr si data imputernicire: **SIBIU, JUD.SIBIU** , tel:

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **3.03**ha, la pretul de **26823** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	SEICA	3.03	104795	104795	92	3035	FANEATA
	MARE						
	SIBIU						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: **17-Feb-25**

## JUDETUL SIBIU

### OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata **MILEA ELENA** Loc. **HASAG** Jud. **SIBIU**  
**CINDREA CORINA** Loc. **SIBIU** Jud. **SIBIU**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0.6ha, la pretul de 6000 lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	LOAMNES	0.6	106319	106319	28	733/42	FANEATA
	SIBIU						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data:

10-Mar-25

ROMANIA  
JUDETUL SIBIU

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata DRAGHITA AUGUSTIN Loc. MIERCUREA JUDETUL SIBIU

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan în suprafata de 3.45 ha, la pretul de 49000 lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	MIERCUREA SIBIULUI	3.45	107612	107612	19	424/4	FANEATA
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: 09-Apr-25

**ROMANIA**  
**JUDETUL SIBIU**  
**OFERTA DE VANZARE TEREN**

Subsemnatul/Subsemnata **MURTEAN MIHAIL** Loc. **ACIOTIA** Jud. **SIBIU**

Imputernicit **CAMAN MIHALAIELEANDRU, nr si data impu.ternicie: ARAD, ARAD , act:**

Vand teren agricol situat în extravilan în suprafata de **4** ha, la prebul de **1.6327** lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orașul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	IACOBENI	4	104725	104725	9	490/1	PASUNE
	SIBIU						
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul în declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,  
cu modificările și completările ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: **16-Apr-25**

ROMANIA  
JUDETUL SIBIU

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata MUNTEAN MIHAIL Loc. AGNITA Jud. SIBIU

Imputernicit CAIAN MIHAI ALEXANDRU, nr si data imputernicirii: ARAD, ARAD, ...

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0,9 ha, la pretul de 3674 lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orașul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)	Numar cadastral	Nr. de carte fanciara	Numar tarla/lot	Numar parceta	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	IACOBENI SIBIU	0,9	104736	104736	9	445/1	PASUNE
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,  
cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data: 16-Apr-25

ROMANIA  
JUDETUL SIBIU

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata ROTARIU COSMIN TEODOR Loc. AXENTE SEVER Jud. SIBIU  
ROTARIU FELIX DAN Loc. AXENTE SEVER Jud. SIBIU

Imputernicit ROTARIU ELENA, nr si data imputernicirii: AXENTE SEVER, SIBIU, tel:

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 1.65 ha, la pretul de 20000 lei

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarza/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	AXENTE SEVER SIBIU	1.65	102963	102963	3	57/4	PASUNE
Verificat primarie							

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal,  
cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit:

Data: 10-Apr-25

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
FRATILA EUGEN- ALEXANDRU



SECRETAR GENERAL,  
COMAN VASILE