

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 2026

25.03.2026

I. INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

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	Şeica Mare Total	16	217,00 ha
2	Calvaser Total	5	21,80 ha
3	Buia Total	10	111,36 ha
4	Boarta Total	4	23,83 ha
5	Petiş Total	27	50,70 ha
Grand Total		62	424,69 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 minime 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 2025, 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. 7² 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.**”

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 2025, 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 25.03.2026, este de:

Localitate	Tarla	Parcela	Lot	Suprafata	Redev/an/ha bruta	Redev/an/parc bruta	Grad Impadurire	Redev/ha Ponderat impadurire	Redeventa parc an
Şeica Mare	3	57/1/1		3,80	354	1.345	50%	177	673
Şeica Mare	48	1819		2,83	354	1.002	20%	283	801
Şeica Mare	62	2020		7,77	354	2.751	90%	35	272
Şeica Mare	62	2023		24,99	354	8.846	90%	35	875
Şeica Mare	62	2024		3,87	354	1.370	90%	35	135
Şeica Mare	67	2122	2	1,29	354	457	20%	283	365
Şeica Mare	67	2125	1	16,99	354	6.014	25%	266	4.519
Şeica Mare	67	2127	1	9,18	354	3.250	20%	283	2.598
Şeica Mare	68	2149		2,29	354	811	30%	248	568
Şeica Mare	68	2152		1,02	354	361	20%	283	289
Şeica Mare	68	2153		5,20	354	1.841	20%	283	1.472
Şeica Mare	68	2147/1	1	20,00	354	7.080	20%	283	5.660
Şeica Mare	68	2147/1	2	59,28	354	20.985	50%	177	10.493
Şeica Mare	68	2147/1	5	8,00	354	2.832	20%	283	2.264
Şeica Mare	68	2168/1		26,20	354	9.275	20%	283	7.415
Şeica Mare	74	2339	1	24,29	354	8.599	20%	283	6.874

Şeica Mare Total				217,00		76.819			45.273
Calvaser	39	1357	8	1,00	354	354	70%	106	106
Calvaser	39	1357	9	1,00	354	354	70%	106	106
Calvaser	39	1360	3	1,00	354	354	60%	142	142
Calvaser	39	1360	5	4,68	354	1.657	50%	177	828
Calvaser	38	1272		14,12	354	4.998	20%	283	3.996
Calvaser Total				21,80		7.717			5.178
Boarta	130	4442		0,95	354	336	80%	71	67
Boarta	130	4444		0,25	354	89	80%	71	18
Boarta	125	4368		11,23	354	3.975	60%	142	1.595
Boarta	128	4430		11,40	354	4.036	80%	71	809
Boarta Total				23,83		8.436			2.489
Buia	174	6153/1	1	22,95	354	8.124	30%	248	5.692
Buia	174	6153/1	2	22,95	354	8.124	30%	248	5.692
Buia	141	5064/1	2	15,56	354	5.508	20%	283	4.403
Buia	173	6101		17,24	354	6.103	20%	283	4.879
Buia	115	3674	3	17,60	354	6.230	20%	283	4.981
Buia	115	3674	2	6,00	354	2.124	20%	283	1.698
Buia	115	3674	1	6,00	354	2.124	20%	283	1.698
Buia	115	3665		0,09	354	32	30%	248	22
Buia	114	3660		2,16	354	765	20%	283	611
Buia	114	3656		0,81	354	287	20%	283	229
Buia Total				111,36		39.421			29.905
Petiş	22	641		0,17	354	60	90%	35	6
Petiş	22	647		0,46	354	163	90%	35	16
Petiş	22	652		0,28	354	99	90%	35	10
Petiş	24	681		3,37	354	1.193	70%	106	357
Petiş	24	685		0,69	354	244	90%	35	24
Petiş	25	693		1,49	354	527	90%	35	52
Petiş	28	874		0,89	354	315	90%	35	31
Petiş	28	875		0,62	354	219	90%	35	22
Petiş	28	876		9,80	354	3.469	90%	35	343
Petiş	33	1072		0,65	354	230	80%	71	46
Petiş	33	1073		3,74	354	1.324	80%	71	266
Petiş	16	387		4,50	354	1.593	20%	283	1.274
Petiş	16	410		0,07	354	25	20%	283	20
Petiş	16	420		0,39	354	138	20%	283	110
Petiş	16	422		0,39	354	138	20%	283	110
Petiş	16	383		0,10	354	35	20%	283	28
Petiş	16	384		0,02	354	7	20%	283	6
Petiş	16	385		0,04	354	14	20%	283	11
Petiş	16	411		11,98	354	4.241	20%	283	3.390
Petiş	16	414		2,05	354	726	90%	35	72

Petiș	16	416		0,78	354	276	20%	283	221
Petiș	16	359		6,05	354	2.142	20%	283	1.712
Petiș	16	365		0,16	354	57	20%	283	45
Petiș	16	371		0,13	354	46	20%	283	37
Petiș	16	362		0,14	354	50	20%	283	40
Petiș	16	367		0,51	354	181	20%	283	144
Petiș	16	369		1,23	354	435	20%	283	348
Petiș Total				50,70		17.947			8.741
Grand Total				424,69		150.340			91.586

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 subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025, în care sunt încorporate Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, împreună cu aplicațiile, recomandările și metodologia de lucru promovate și adoptate de către 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	12
Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimare	13
Amplerea 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. Situația juridică.....	18
Analiza pieței bunului (studiu de vandabilitate).....	22
Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății).....	22
Delimitarea pieței specifice.....	22
Analiza cererii.....	25
Analiza ofertei.....	26
Concluzii	31
Cea Mai Bună Utilizare.....	32
IV. Analiza datelor și concluzii	33
Abordarea prin piață	33
Abordarea prin venit	40

V. Reconcilierea valorilor si concluzii.....	44
ANEXE.....	47

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 - 2025 (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

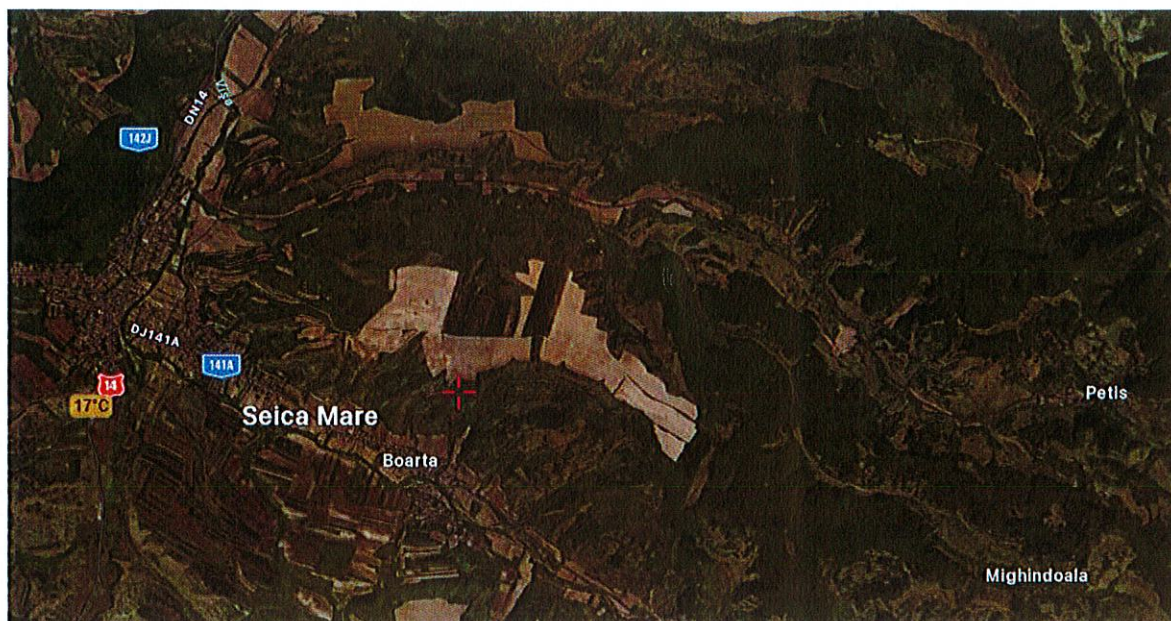
Expert Tehnic Judiciar in EI, EPI, EBM



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	16	217,00 ha
2	Calvaser Total	5	21,80 ha
3	Buia Total	10	111,36 ha
4	Boarta Total	4	23,83 ha
5	Petiş Total	27	50,70 ha
	Grand Total	62	424,69 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 Șteneș	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. 7² 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.**”

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 2025, in vederea unei eventuale inchirieri, pe baza de licitatie.

Drepturi De Proprietate (Conform Documente Avute La Dispozitie)

Conform SEV 230 C1¹: *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 2025, 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 piata*. 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, yield-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 și CONSILIUL LOCAL SEICA MARE

Data Evaluării

25.03.2026

Data Inspecției

19.03.2026, inspecție efectuată de către evaluator Marcoviciu Sorin Ștefan 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. 1256 din 17.03.2026, 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

cunostiinta.

- ⇒ 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 imobiliara subiect se considera libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipoteza.
- ⇒ 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 asa 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 fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Avand in vedere constatările comisiei de întocmire a Amenajamentului pastoral, conform carora pasunile și fanetele din patrimoniul comunei Seica Mare prezintă un covor ierbos depreciaț semnificativ **”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** (paragraful 1 fila 107 din Amenajamentul pastoral), am ales variantele mai conservatoare pentru estimarea valorii in 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 – 2025
- 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 referință 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.

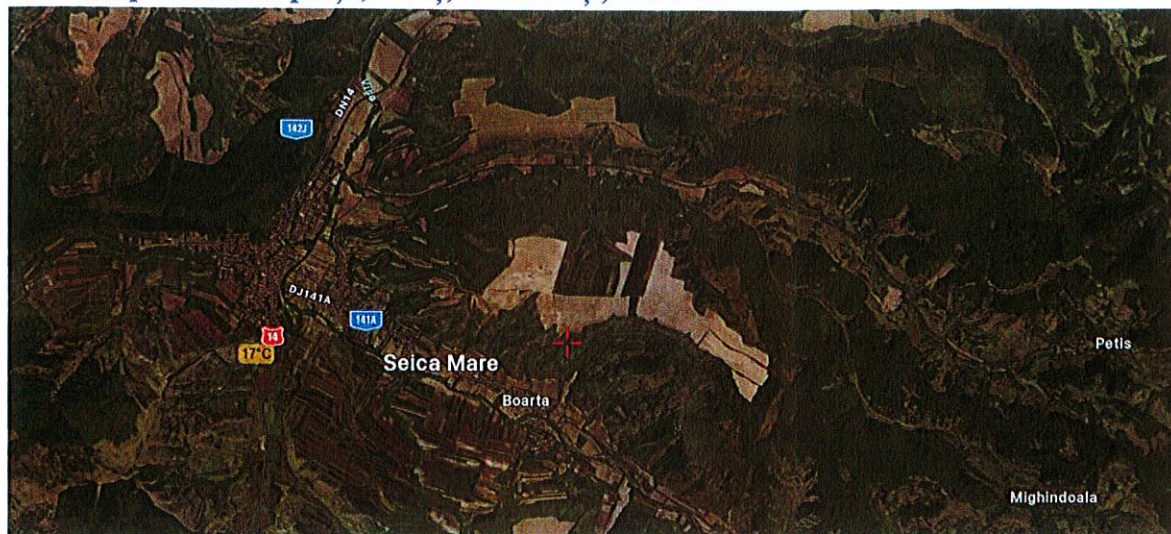
Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referințe anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Abateri De La Standarde

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – 2025.

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	16	217,00 ha
2	Calvaser Total	5	21,80 ha
3	Buia Total	10	111,36 ha
4	Boarta Total	4	23,83 ha
5	Petiș Total	27	50,70 ha
	Grand Total	62	424,69 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 si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr 18/1991, cu modificarile si completarile 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 si 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	Tarla	Parcela	Lot	Suprafața	Grad Impadurire
Șeica Mare	3	57/1/1		3,80	50%
Șeica Mare	48	1819		2,83	20%
Șeica Mare	62	2020		7,77	90%
Șeica Mare	62	2023		24,99	90%
Șeica Mare	62	2024		3,87	90%

Şeica Mare	67	2122	2	1,29	20%
Şeica Mare	67	2125	1	16,99	25%
Şeica Mare	67	2127	1	9,18	20%
Şeica Mare	68	2149		2,29	30%
Şeica Mare	68	2152		1,02	20%
Şeica Mare	68	2153		5,20	20%
Şeica Mare	68	2147/1	1	20,00	20%
Şeica Mare	68	2147/1	2	59,28	50%
Şeica Mare	68	2147/1	5	8,00	20%
Şeica Mare	68	2168/1		26,20	20%
Şeica Mare	74	2339	1	24,29	20%
Şeica Mare Total				217,00	
Calvaser	39	1357	8	1,00	70%
Calvaser	39	1357	9	1,00	70%
Calvaser	39	1360	3	1,00	60%
Calvaser	39	1360	5	4,68	50%
Calvaser	38	1272		14,12	20%
Calvaser Total				21,80	
Boarta	130	4442		0,95	80%
Boarta	130	4444		0,25	80%
Boarta	125	4368		11,23	60%
Boarta	128	4430		11,40	80%
Boarta Total				23,83	
Buia	174	6153/1	1	22,95	30%
Buia	174	6153/1	2	22,95	30%
Buia	141	5064/1	2	15,56	20%
Buia	173	6101		17,24	20%
Buia	115	3674	3	17,60	20%
Buia	115	3674	2	6,00	20%
Buia	115	3674	1	6,00	20%
Buia	115	3665		0,09	30%
Buia	114	3660		2,16	20%
Buia	114	3656		0,81	20%
Buia Total				111,36	
Petiş	22	641		0,17	90%
Petiş	22	647		0,46	90%
Petiş	22	652		0,28	90%
Petiş	24	681		3,37	70%
Petiş	24	685		0,69	90%
Petiş	25	693		1,49	90%
Petiş	28	874		0,89	90%
Petiş	28	875		0,62	90%
Petiş	28	876		9,80	90%

Petiş	33	1072		0,65	80%
Petiş	33	1073		3,74	80%
Petiş	16	387		4,50	20%
Petiş	16	410		0,07	20%
Petiş	16	420		0,39	20%
Petiş	16	422		0,39	20%
Petiş	16	383		0,10	20%
Petiş	16	384		0,02	20%
Petiş	16	385		0,04	20%
Petiş	16	411		11,98	20%
Petiş	16	414		2,05	90%
Petiş	16	416		0,78	20%
Petiş	16	359		6,05	20%
Petiş	16	365		0,16	20%
Petiş	16	371		0,13	20%
Petiş	16	362		0,14	20%
Petiş	16	367		0,51	20%
Petiş	16	369		1,23	20%
Petiş Total				50,70	
Grand Total				424,69	

Terenurile extravilane agricole, categoria pasuni si fanete, au făcut obiectul unui Amenajament pastoral avizat sub nr. 6496/17.10.2018, întocmit 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.

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 gospodarie 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 pieței 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 autoreglează 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.

Delimitarea 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.

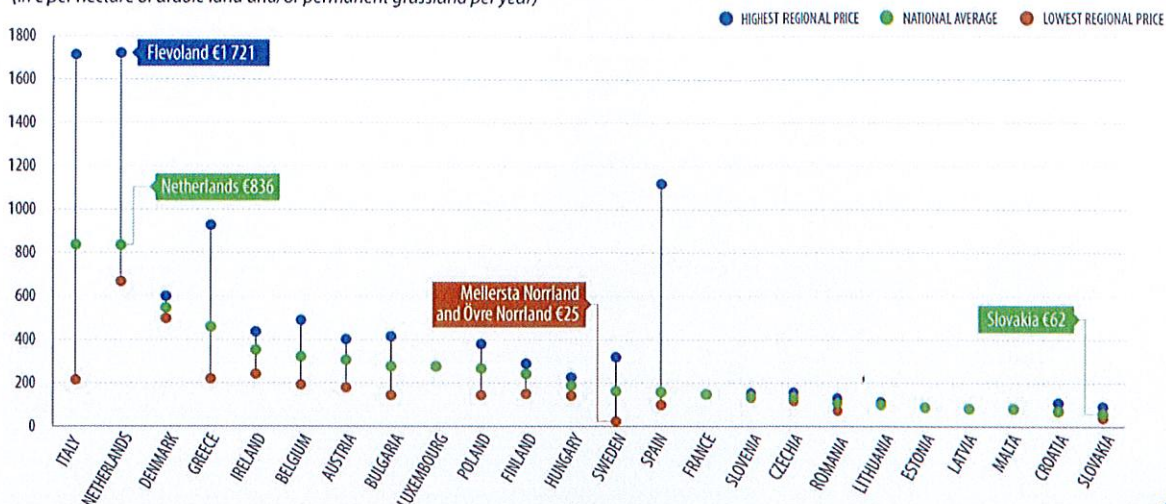
Pe ansamblu, experții economici oferă prognoze de creștere semnificativă a prețurilor proprietăților imobiliare, la nivel mondial, în următorii zece ani. Studiul Economic al Experților (EES), condus de Institutul ifo și Institutul de Politică Economică Elvețiană, prognozează o rată medie anuală de creștere 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 că 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 judetul 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 LE/Ha	PU EUR/Ha	Sursa	Perioada
1	Faneata	extravilan	Loamnes	0,48	900	1.875	375	DADR SB	anul 2025
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	
11	Faneata	extravilan	Chirpar	0,59	1205	2.042	408	DADR SB	
12	Faneata	extravilan	Laslea	0,49	7000	14.286	2.857	DADR SB	
13	Faneata	extravilan	Chirpar	0,51	1042	2.043	409	DADR SB	
14	Faneata	extravilan	Mosna	0,47	3500	7.447	1.489	DADR SB	
15	Faneata	extravilan	Mosna	0,53	3500	6.604	1.321	DADR SB	
16	Faneata	extravilan	Seica Mare	1,25	5000	4.000	800	DADR SB	
17	Faneata	extravilan	Laslea	0,0937	500	5.336	1.067	DADR SB	
18	Faneata	extravilan	Laslea	4,9178	1230	250	50	DADR SB	
19	Faneata	extravilan	Laslea	1,9525	9800	5.019	1.004	DADR SB	
20	Faneata	extravilan	Mihaileni	1	5000	5.000	1.000	DADR SB	
21	Faneata	extravilan	Chirpar	0,07	260	3.714	743	DADR SB	
22	Arabil	extravilan	Seica Mare	0,5	1000	2.000	400	DADR SB	
23	Arabil	extravilan	Seica Mare	3	10000	3.333	667	DADR SB	

In urma analizei anunturilor de vanzare publicate in anul 2026 de catre primarie si DADR Sibiu, constatam o variatie semnificativa a pretului de vanzare, iar in urma discutiilor cu cativa dintre proprietarii respectivi am inteles ca ei au vazut acet anunt doar ca o formalitate necesara transcrierii unor parcele vandute cu ani in urma in procesul de cadastrare din acest an. In acest context, in aplicarea comparatiilor de piata se utilizeaza anunturile publicate in anul 2025.

Analiza cererii

Pe pietele 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 [1].

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

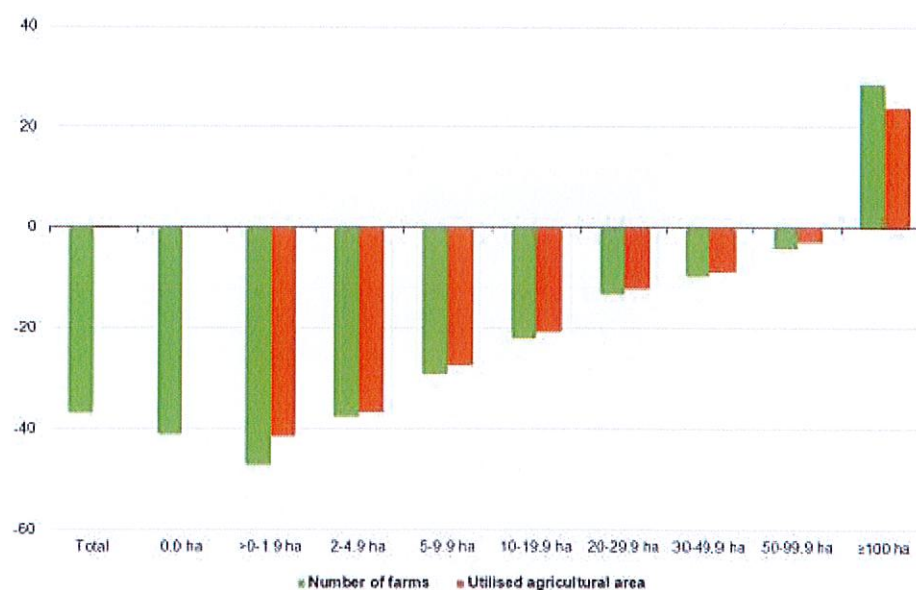
perioada relativ scurtă dintre 2005 și 2020. Aceasta a corespuns pierderii a 5,3 milioane de ferme în statele membre, marea majoritate a acestora (aproximativ 87%) fiind ferme mici, cu o dimensiune sub 5 ha. În această perioadă, au existat mai puține ferme în fiecare stat membru, dar cele mai mari reduceri 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_bis_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 cumpărătorii, cei care achiziționează cu ajutorul cryptomonedelor. În 2024, numărul acestora a crescut 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.

Piața terenurilor extravilane (pășuni și fânețe) – Jud. Sibiu, 2026

1. Ipoteze și Context General

La data analizei (martie 2026), piața terenurilor cu destinație agricolă din județul Sibiu prezintă o dinamică stabilă, influențată de noul ciclu de subvenționare PAC 2023-2027 și de tendințele de consolidare a exploatațiilor. Sibiu rămâne o zonă de interes major datorită reliefului pretabil pentru zootehnie și a proximității față de infrastructura de transport (A1, A13).

2. Analiza Cererii

Cererea pentru pășuni și fânețe în județul Sibiu este segmentată în trei categorii principale:

a. Segmentul Zootehnic (Principal): Fermierii locali și companiile cu profil agricol care caută să își asigure baza furajeră. Există o presiune ridicată pe achiziția de suprafețe compacte (peste 10-20 ha).

b. Investitorii Instituționali: Fonduri de investiții care privesc terenul agricol ca pe un activ de protecție împotriva inflației, preferând județul Sibiu pentru stabilitatea valorilor de piață.

c. Segmentul Agroturistic și de Agrement: O cerere emergentă în zone precum Mărginimea Sibiului, Valea Avrigului sau Păltiniș, unde pășunile cu panoramă sunt achiziționate în scopul reconversiei (unde PUG-ul permite) sau pentru proiecte de tip "glamping" și ecoturism.

Indicator Cheie: Cererea pentru terenuri mici (sub 1 ha) a scăzut ușor din cauza complexității birocratice a Legii 17/2014, cumpărătorii preferând tranzacții care justifică costurile de intabulare și avizare.

3. Analiza Ofertei

Oferta de pășuni și fânețe este relativ inelastică. Majoritatea proprietarilor sunt persoane fizice (moștenitori) sau primării (prin concesiuni).

Volumul Tranzacțiilor: Se observă o ușoară scădere a numărului de oferte noi comparativ cu 2024-2025, deoarece proprietarii anticipează creșteri de valoare generate de noile facilități fiscale și simplificarea subvențiilor APIA pentru fermele sub 10 ha în 2026.

Localizare: Cele mai multe oferte active se regăsesc în zonele de deal (Podișul Târnavelor, Valea Hârtibaciului), în timp ce în zonele montane oferta este extrem de limitată.

4. Analiza Prețurilor și Valorilor de Referință (Martie 2026)

Conform datelor extrase din Ghidurile Orientative ale Notarilor Publici și tranzacțiilor recente înregistrate de DAJ Sibiu, valorile estimate sunt:

Zona Geografică (Sibiu)	Tip Teren	Interval Preț (EUR/Ha)	Observații
Zona Periurbană (Sibiu, Cisnădie, Șelimbăr)	Pășune/Fânețe	12.000 – 35.000	Potențial de trecere în intravilan
Mărginimea Sibiului (Săliște, Gura Râului)	Pășune	6.000 – 15.000	Valoare ridicată datorită turismului
Valea Hârtibaciului (Agnita, Chirpăr)	Pășune/Fânețe	3.500 – 5.500	Pretabil pentru exploatații mari
Nordul Județului (Mediaș, Dumbrăveni)	Fânețe	4.000 – 6.500	Soluri de calitate superioară

Notă: Prețurile reflectă terenuri libere de sarcini, cu acces la drumuri de exploatare.

5. Factori de Influență în 2026

Subvențiile APIA: În 2026, simplificarea accesului la subvenții pentru fermierii cu sub 10 ha a crescut atractivitatea parcelelor mici, menținând prețurile la un nivel ridicat.

Impozitarea: Modificările fiscale programate pentru 2026 privind baza de calcul a impozitului pe proprietate au generat o prudență temporară în rândul cumpărătorilor speculativi.

Infrastructura: Progresele pe secțiunile autostrăzii Sibiu-Făgăraș au crescut valorile terenurilor adiacente nodurilor rutiere.

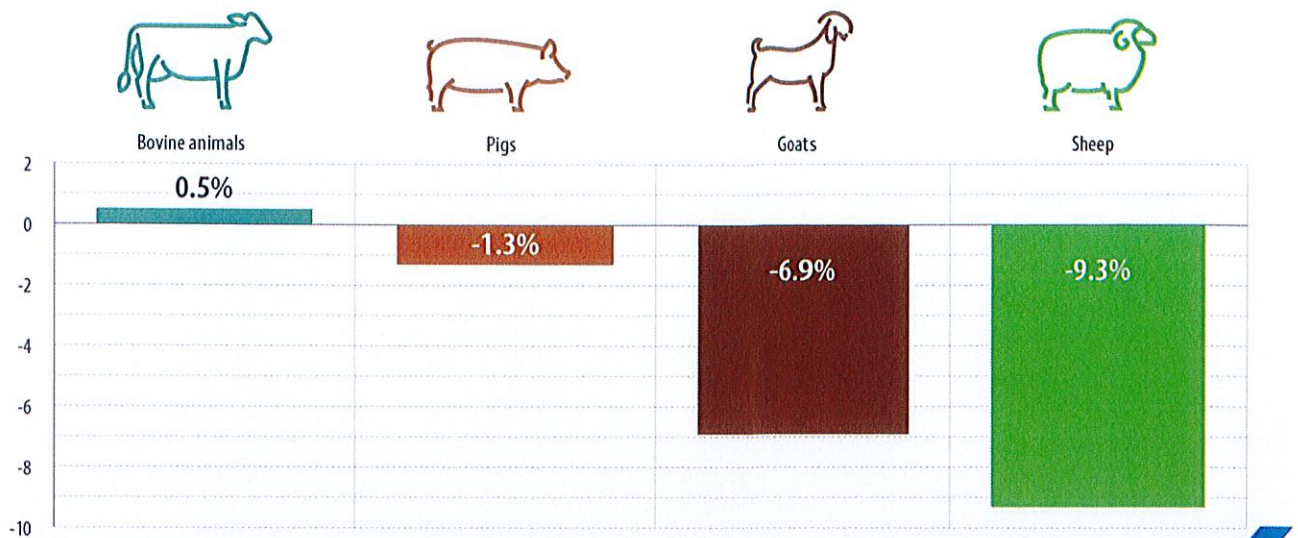
Concluzii privind vanzarea-cumpararea

Piața terenurilor extravilane de tip pășune/fânețe din județul Sibiu în 2026 este o piață a vânzătorului pentru suprafețe compacte și o piață echilibrată pentru parcele dispartate.

Trend: Se observa o stagnare a prețurilor pentru perioada 2025-2026 și se preconizează o apreciere moderată de 3-5% până la finalul anului, susținută de inflația activelor imobiliare și de randamentul agricol stabil.

Recomandare: Pentru investitori, zonele cu potențial maxim de creștere rămân cele limitrofe coridoarelor de transport și zonele cu tradiție în oierit, unde cererea de arendă este constantă.

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 intr-o perioada de stabilitate pe seama incertitudinilor in ceea ce priveste evolutia costurilor cu inputurile agricole si a implicatiilor economice ale razboaielor din regiune, ceea ce va genera stabilitate in ceea ce priveste pretul de vanzare sau de inchiriere al acestora.

În ceea ce priveste inchirierea pajiștilor publice, in cadrul juridic și procedural din anul 2026, piața este strict reglementată. Primăriile (precum Agnita, Bârghiș, Șeica Mare, Mediaș sau Dumbrăveni) atribuie pajiștile în baza Amenajamentelor Pastorale actualizate prin atribuire directă (pentru crescătorii locali cu animale înscrise în RNE) sau licitație publică (pentru suprafețele excedentare). Durata contractelor este de regula pe termen mediu/lung (7-10 ani), oferind stabilitate fermierilor pentru accesarea fondurilor APIA.2.

Analiza Cererii. Pe ambele văi, cererea este ridicată, dar cu nuanțe diferite: Valea Hârtibaciului: Cerere masivă din partea crescătorilor de ovine. Este o zonă cu tradiție, unde presiunea pe „izlazul comunal” este extremă. Există o competiție acerbă între asociațiile locale de crescători pentru a asigura încărcătura minimă de animale (UVM/ha) cerută de APIA. Valea Târnavelor: Cererea este mixtă, incluzând și crescători de bovine (carne/lapte). Proximitatea față de marii procesatori de lactate din zonă menține cererea la un nivel critic pentru fânețe de calitate.

Analiza Ofertei. Oferta primăriilor în 2026 este limitată de capacitatea de pășunat stabilită prin amenajamente. Majoritatea UAT-urilor de pe Valea Hârtibaciului raportează un grad de ocupare de peste 95%. Suprafețele rămase libere sunt, de regulă, cele cu acces dificil sau grad mare de împădurire (necesită curățare).

Calitatea terenului: Pe Valea Târnavelor, oferta de fânețe este superioară calitativ, însă adesea fragmentată de relief. Valorile de închiriere (redevențele) sunt stabilite prin HCL, având ca bază prețul mediu al ierbii calculat de Direcția Agricolă Județeană (DAJ) Sibiu.

Indicator	Valea Hârtibaciului	Valea Târnavelor
Redevență medie (Chirie)	150 – 350 RON/ha/an	200 – 450 RON/ha/an
Subvenție APIA (estimată)	~180 – 250 EUR/ha	~190 – 260 EUR/ha
Încărcătură optimă	0.3 - 0.7 UVM/ha	0.4 - 0.8 UVM/ha

Notă: Diferența de preț pe Valea Târnavelor este justificată de productivitatea mai mare a solului (fânețe) și de accesibilitatea mai bună față de Valea Hârtibaciului, unde relieful colinar este mai accidentat.

Rentabilitatea fermierului depinde aproape integral de subvenție, deoarece redevența către primărie reprezintă doar aproximativ 10-15% din valoarea sprijinului financiar încasat de la APIA.

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 primăriilor și de către DADR în ultimul timp, putem constata că prețurile de oferta variază foarte mult în funcție de localizare, suprafața, calitatea covorului verde, accese și alimentarea cu apă etc, și că un interval mai des întâlnit în piață, în zona analizată ar fi 800-1800 EUR/Ha la vânzare, respectiv 40-80 EUR/Ha/an pentru închirierea pământurilor.

Față de anul 2025, **constatăm o menținere a prețurilor pentru terenurile agricole**, pe fondul incertitudinii privind evoluția viitoare a prețurilor generale de consum, respectiv a creșterii prețurilor în domeniul energiei și implicit a inputurilor agricole. Mai mult, analizând prețurile medii pentru produsele agricole aprobate de către CJ Sibiu pentru 2026, **observăm o ușoară reducere a prețurilor pentru masa verde produsă, de la 0,07 lei/kg în 2025 la 0,05 lei/kg în 2026.** (vezi HCL CJ Sibiu nr 260/2025)

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*² 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 vânzare³ 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 comparabile⁴.

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

² Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 40

³ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 39

⁴ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 – 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.

Caracteristici tehnice și de piață ale comparabilelor					
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	424,69	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.

Abordarea prin metoda COMPARATIILOR DE PIATA TERENURI

Nr crt	ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT/IMOBIL EVALUAT	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			A	B	C
	Suprafata (ha)	424,69	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	Condiții de finanțare	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	Condiții 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
Valori rezultate in urma aplicarii corectiilor			8.852,86	8.852,48	9.500,00
Valori rezultate in urma aplicarii corectiilor(rotunjit):			8.852,86	8852,48	9.500,00
Total corectii brute absolute (LEI)			0,00	0,00	500,00
Total corectii nete (LEI)			0,00	0,00	-500,00
			curs EURO: 5.0962		
			data 25.03.2026		
VALOARE REZULTATA (um/ha):			8.852,86 lei	1.737,15 €	1.737 €
VALOARE ROTUNJITA (um/ha):			8.853 lei	1.737 €	1.737 €
VALOARE ROTUNJITA TEREN:			3.759.800 lei		737.800 €

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 cuantum absolut, respectiv comparabila B, valoarea rezultata prin utilizarea metodei comparatiei directe fiind de 8.853 LEI/Ha, respectiv de 3.759.800 LEI pentru intreaga suprafața 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	Tarla	Parcela	Lot	Suprafata	Pret/Ha (LEI)	Valoare parcela	Per. Rec.	Redev/an/ha	Redev/an/parcela
Șeica Mare	3	57/1/1		3,80	8.853	33.641,40	25	354	1.345
Șeica Mare	48	1819		2,83	8.853	25.053,99	25	354	1.002
Șeica Mare	62	2020		7,77	8.853	68.787,81	25	354	2.751
Șeica Mare	62	2023		24,99	8.853	221.236,47	25	354	8.846
Șeica Mare	62	2024		3,87	8.853	34.261,11	25	354	1.370
Șeica Mare	67	2122	2	1,29	8.853	11.420,37	25	354	457
Șeica Mare	67	2125	1	16,99	8.853	150.412,47	25	354	6.014
Șeica Mare	67	2127	1	9,18	8.853	81.270,54	25	354	3.250
Șeica Mare	68	2149		2,29	8.853	20.273,37	25	354	811
Șeica Mare	68	2152		1,02	8.853	9.030,06	25	354	361
Șeica Mare	68	2153		5,20	8.853	46.035,60	25	354	1.841
Șeica Mare	68	2147/1	1	20,00	8.853	177.060,00	25	354	7.080
Șeica Mare	68	2147/1	2	59,28	8.853	524.805,84	25	354	20.985
Șeica Mare	68	2147/1	5	8,00	8.853	70.824,00	25	354	2.832
Șeica Mare	68	2168/1		26,20	8.853	231.948,60	25	354	9.275
Șeica Mare	74	2339	1	24,29	8.853	215.039,37	25	354	8.599
Șeica Mare Total				217,00					76.819
Calvaser	39	1357	8	1,00	8.853	8.853,00	25	354	354
Calvaser	39	1357	9	1,00	8.853	8.853,00	25	354	354
Calvaser	39	1360	3	1,00	8.853	8.853,00	25	354	354
Calvaser	39	1360	5	4,68	8.853	41.432,04	25	354	1.657
Calvaser	38	1272		14,12	8.853	125.004,36	25	354	4.998
Calvaser Total				21,80					7.717
Boarta	130	4442		0,95	8.853	8.410,35	25	354	336
Boarta	130	4444		0,25	8.853	2.213,25	25	354	89
Boarta	125	4368		11,23	8.853	99.419,19	25	354	3.975
Boarta	128	4430		11,40	8.853	100.924,20	25	354	4.036
Boarta Total				23,83					8.436
Buia	174	6153/1	1	22,95	8.853	203.176,35	25	354	8.124
Buia	174	6153/1	2	22,95	8.853	203.176,35	25	354	8.124
Buia	141	5064/1	2	15,56	8.853	137.752,68	25	354	5.508
Buia	173	6101		17,24	8.853	152.625,72	25	354	6.103
Buia	115	3674	3	17,60	8.853	155.812,80	25	354	6.230
Buia	115	3674	2	6,00	8.853	53.118,00	25	354	2.124
Buia	115	3674	1	6,00	8.853	53.118,00	25	354	2.124
Buia	115	3665		0,09	8.853	796,77	25	354	32
Buia	114	3660		2,16	8.853	19.122,48	25	354	765

Buia	114	3656		0,81	8.853	7.170,93	25	354	287
Buia Total				111,36					39.421
Petiş	22	641		0,17	8.853	1.505,01	25	354	60
Petiş	22	647		0,46	8.853	4.072,38	25	354	163
Petiş	22	652		0,28	8.853	2.478,84	25	354	99
Petiş	24	681		3,37	8.853	29.834,61	25	354	1.193
Petiş	24	685		0,69	8.853	6.108,57	25	354	244
Petiş	25	693		1,49	8.853	13.190,97	25	354	527
Petiş	28	874		0,89	8.853	7.879,17	25	354	315
Petiş	28	875		0,62	8.853	5.488,86	25	354	219
Petiş	28	876		9,80	8.853	86.759,40	25	354	3.469
Petiş	33	1072		0,65	8.853	5.754,45	25	354	230
Petiş	33	1073		3,74	8.853	33.110,22	25	354	1.324
Petiş	16	387		4,50	8.853	39.838,50	25	354	1.593
Petiş	16	410		0,07	8.853	619,71	25	354	25
Petiş	16	420		0,39	8.853	3.452,67	25	354	138
Petiş	16	422		0,39	8.853	3.452,67	25	354	138
Petiş	16	383		0,10	8.853	885,30	25	354	35
Petiş	16	384		0,02	8.853	177,06	25	354	7
Petiş	16	385		0,04	8.853	354,12	25	354	14
Petiş	16	411		11,98	8.853	106.058,94	25	354	4.241
Petiş	16	414		2,05	8.853	18.148,65	25	354	726
Petiş	16	416		0,78	8.853	6.905,34	25	354	276
Petiş	16	359		6,05	8.853	53.560,65	25	354	2.142
Petiş	16	365		0,16	8.853	1.416,48	25	354	57
Petiş	16	371		0,13	8.853	1.150,89	25	354	46
Petiş	16	362		0,14	8.853	1.239,42	25	354	50
Petiş	16	367		0,51	8.853	4.515,03	25	354	181
Petiş	16	369		1,23	8.853	10.889,19	25	354	435
Petiş Total				50,70					17.947
Grand Total				424,69		3.759.781			150.340

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 redevanta pentru un Ha de pasune ramasa dupa inlaturarea suprafetei impadurite, astfel:

Localitate	Taria	Parcela	Lot	Suprafata	Redev/an/ha	Redev/an/parcela	Grad Impadurire	Redev/ha Ponderat impadurire
Şeica Mare	3	57/1/1		3,80	354	1.345	50%	177
Şeica Mare	48	1819		2,83	354	1.002	20%	283

Şeica Mare	62	2020		7,77	354	2.751	90%	35
Şeica Mare	62	2023		24,99	354	8.846	90%	35
Şeica Mare	62	2024		3,87	354	1.370	90%	35
Şeica Mare	67	2122	2	1,29	354	457	20%	283
Şeica Mare	67	2125	1	16,99	354	6.014	25%	266
Şeica Mare	67	2127	1	9,18	354	3.250	20%	283
Şeica Mare	68	2149		2,29	354	811	30%	248
Şeica Mare	68	2152		1,02	354	361	20%	283
Şeica Mare	68	2153		5,20	354	1.841	20%	283
Şeica Mare	68	2147/1	1	20,00	354	7.080	20%	283
Şeica Mare	68	2147/1	2	59,28	354	20.985	50%	177
Şeica Mare	68	2147/1	5	8,00	354	2.832	20%	283
Şeica Mare	68	2168/1		26,20	354	9.275	20%	283
Şeica Mare	74	2339	1	24,29	354	8.599	20%	283
Şeica Mare Total				217,00		76.819		
Calvaser	39	1357	8	1,00	354	354	70%	106
Calvaser	39	1357	9	1,00	354	354	70%	106
Calvaser	39	1360	3	1,00	354	354	60%	142
Calvaser	39	1360	5	4,68	354	1.657	50%	177
Calvaser	38	1272		14,12	354	4.998	20%	283
Calvaser Total				21,80		7.717		
Boarta	130	4442		0,95	354	336	80%	71
Boarta	130	4444		0,25	354	89	80%	71
Boarta	125	4368		11,23	354	3.975	60%	142
Boarta	128	4430		11,40	354	4.036	80%	71
Boarta Total				23,83		8.436		
Buia	174	6153/1	1	22,95	354	8.124	30%	248
Buia	174	6153/1	2	22,95	354	8.124	30%	248
Buia	141	5064/1	2	15,56	354	5.508	20%	283
Buia	173	6101		17,24	354	6.103	20%	283
Buia	115	3674	3	17,60	354	6.230	20%	283
Buia	115	3674	2	6,00	354	2.124	20%	283
Buia	115	3674	1	6,00	354	2.124	20%	283
Buia	115	3665		0,09	354	32	30%	248
Buia	114	3660		2,16	354	765	20%	283
Buia	114	3656		0,81	354	287	20%	283
Buia Total				111,36		39.421		
Petiş	22	641		0,17	354	60	90%	35
Petiş	22	647		0,46	354	163	90%	35
Petiş	22	652		0,28	354	99	90%	35
Petiş	24	681		3,37	354	1.193	70%	106
Petiş	24	685		0,69	354	244	90%	35
Petiş	25	693		1,49	354	527	90%	35

Petiș	28	874		0,89	354	315	90%	35
Petiș	28	875		0,62	354	219	90%	35
Petiș	28	876		9,80	354	3.469	90%	35
Petiș	33	1072		0,65	354	230	80%	71
Petiș	33	1073		3,74	354	1.324	80%	71
Petiș	16	387		4,50	354	1.593	20%	283
Petiș	16	410		0,07	354	25	20%	283
Petiș	16	420		0,39	354	138	20%	283
Petiș	16	422		0,39	354	138	20%	283
Petiș	16	383		0,10	354	35	20%	283
Petiș	16	384		0,02	354	7	20%	283
Petiș	16	385		0,04	354	14	20%	283
Petiș	16	411		11,98	354	4.241	20%	283
Petiș	16	414		2,05	354	726	90%	35
Petiș	16	416		0,78	354	276	20%	283
Petiș	16	359		6,05	354	2.142	20%	283
Petiș	16	365		0,16	354	57	20%	283
Petiș	16	371		0,13	354	46	20%	283
Petiș	16	362		0,14	354	50	20%	283
Petiș	16	367		0,51	354	181	20%	283
Petiș	16	369		1,23	354	435	20%	283
Petiș Total				50,70		17.947		
Grand Total				424,69		150.340		

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*.

Etapile 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 Ha)

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 și de gradul de întreținere al acestora, putem estima redeventa minimă necesară ca producția de masă verde realizată.

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.

Pentru a estima nivelul mediu al producției de MV, ponderat pe clasele de pasuni conform Amenajamentului pastoral, ca mai jos:

Apreciere calitativa	Clasa	Suprafata - Ha	Pondere in total - %	MV t/ha/an min	MV t/ha/an max	MV medie pe clasa
FB	I	33,08	1,18%	15	30	744.300
FB	II	190,58	6,79%	15	30	4.288.050
FB	III	690,58	24,61%	15	30	15.538.050
B	IV	1685,88	60,09%	10	15	21.073.500
B	V	164,4	5,86%	10	15	2.055.000
M	VI	41,18	1,47%	5	10	308.850
M	VII					
S	VIII					
		2805,7	100%	15,685 to		44.007.750

Prin HC 260/2025 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 2026, s-a stabilit pretul mediu pentru masa verde (MV) – pajisti naturale, la 0,05 lei/kg, rezultand pentru redeventa minima medie, calculata la 30% din valoarea productiei de MV, nivelul redeventei minime medii, astfel:

Localitate	Tarla	Parcela	Lot	Suprafata	To.MV/Ha	Prod /an/ha - lei	Redev /an/ha - lei	Redev /an - lei
Şeica Mare	3	57/1/1		3,80	15,685	784	235	2.979,20
Şeica Mare	48	1819		2,83	15,685	784	235	2.218,72
Şeica Mare	62	2020		7,77	15,685	784	235	6.091,68
Şeica Mare	62	2023		24,99	15,685	784	235	19.592,16
Şeica Mare	62	2024		3,87	15,685	784	235	3.034,08
Şeica Mare	67	2122	2	1,29	15,685	784	235	1.011,36
Şeica Mare	67	2125	1	16,99	15,685	784	235	13.320,16
Şeica Mare	67	2127	1	9,18	15,685	784	235	7.197,12
Şeica Mare	68	2149		2,29	15,685	784	235	1.795,36
Şeica Mare	68	2152		1,02	15,685	784	235	799,68
Şeica Mare	68	2153		5,20	15,685	784	235	4.076,80
Şeica Mare	68	2147/1	1	20,00	15,685	784	235	15.680,00
Şeica Mare	68	2147/1	2	59,28	15,685	784	235	46.475,52
Şeica Mare	68	2147/1	5	8,00	15,685	784	235	6.272,00
Şeica Mare	68	2168/1		26,20	15,685	784	235	20.540,80
Şeica Mare	74	2339	1	24,29	15,685	784	235	19.043,36
Calvaser	39	1357	8	1,00	15,685	784	235	784,00
Calvaser	39	1357	9	1,00	15,685	784	235	784,00
Calvaser	39	1360	3	1,00	15,685	784	235	784,00
Calvaser	39	1360	5	4,68	15,685	784	235	3.669,12
Calvaser	38	1272		14,12	15,685	784	235	11.070,08
Boarta	130	4442		0,95	15,685	784	235	744,80

Boarta	130	4444		0,25	15,685	784	235	196,00
Boarta	125	4368		11,23	15,685	784	235	8.804,32
Boarta	128	4430		11,40	15,685	784	235	8.937,60
Buia	174	6153/1	1	22,95	15,685	784	235	17.992,80
Buia	174	6153/1	2	22,95	15,685	784	235	17.992,80
Buia	141	5064/1	2	15,56	15,685	784	235	12.199,04
Buia	173	6101		17,24	15,685	784	235	13.516,16
Buia	115	3674	3	17,60	15,685	784	235	13.798,40
Buia	115	3674	2	6,00	15,685	784	235	4.704,00
Buia	115	3674	1	6,00	15,685	784	235	4.704,00
Buia	115	3665		0,09	15,685	784	235	70,56
Buia	114	3660		2,16	15,685	784	235	1.693,44
Buia	114	3656		0,81	15,685	784	235	635,04
Petiş	22	641		0,17	15,685	784	235	133,28
Petiş	22	647		0,46	15,685	784	235	360,64
Petiş	22	652		0,28	15,685	784	235	219,52
Petiş	24	681		3,37	15,685	784	235	2.642,08
Petiş	24	685		0,69	15,685	784	235	540,96
Petiş	25	693		1,49	15,685	784	235	1.168,16
Petiş	28	874		0,89	15,685	784	235	697,76
Petiş	28	875		0,62	15,685	784	235	486,08
Petiş	28	876		9,80	15,685	784	235	7.683,20
Petiş	33	1072		0,65	15,685	784	235	509,60
Petiş	33	1073		3,74	15,685	784	235	2.932,16
Petiş	16	387		4,50	15,685	784	235	3.528,00
Petiş	16	410		0,07	15,685	784	235	54,88
Petiş	16	420		0,39	15,685	784	235	305,76
Petiş	16	422		0,39	15,685	784	235	305,76
Petiş	16	383		0,10	15,685	784	235	78,40
Petiş	16	384		0,02	15,685	784	235	15,68
Petiş	16	385		0,04	15,685	784	235	31,36
Petiş	16	411		11,98	15,685	784	235	9.392,32
Petiş	16	414		2,05	15,685	784	235	1.607,20
Petiş	16	416		0,78	15,685	784	235	611,52
Petiş	16	359		6,05	15,685	784	235	4.743,20
Petiş	16	365		0,16	15,685	784	235	125,44
Petiş	16	371		0,13	15,685	784	235	101,92
Petiş	16	362		0,14	15,685	784	235	109,76
Petiş	16	367		0,51	15,685	784	235	399,84
Petiş	16	369		1,23	15,685	784	235	964,32

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	Tarla	Parcela	Lot	Suprafata	Redev/an/ha bruta	Redev/an/parcela bruta	Grad Impadurire	Redev/ha Ponderat impadurire	Redeventa parcela/an
Şeica Mare	3	57/1/1		3,80	354	1.345	50%	177	673
Şeica Mare	48	1819		2,83	354	1.002	20%	283	801
Şeica Mare	62	2020		7,77	354	2.751	90%	35	272
Şeica Mare	62	2023		24,99	354	8.846	90%	35	875
Şeica Mare	62	2024		3,87	354	1.370	90%	35	135
Şeica Mare	67	2122	2	1,29	354	457	20%	283	365
Şeica Mare	67	2125	1	16,99	354	6.014	25%	266	4.519
Şeica Mare	67	2127	1	9,18	354	3.250	20%	283	2.598
Şeica Mare	68	2149		2,29	354	811	30%	248	568
Şeica Mare	68	2152		1,02	354	361	20%	283	289
Şeica Mare	68	2153		5,20	354	1.841	20%	283	1.472
Şeica Mare	68	2147/1	1	20,00	354	7.080	20%	283	5.660
Şeica Mare	68	2147/1	2	59,28	354	20.985	50%	177	10.493
Şeica Mare	68	2147/1	5	8,00	354	2.832	20%	283	2.264
Şeica Mare	68	2168/1		26,20	354	9.275	20%	283	7.415
Şeica Mare	74	2339	1	24,29	354	8.599	20%	283	6.874
Şeica Mare Total				217,00		76.819			45.273
Calvaser	39	1357	8	1,00	354	354	70%	106	106

Calvaser	39	1357	9	1,00	354	354	70%	106	106
Calvaser	39	1360	3	1,00	354	354	60%	142	142
Calvaser	39	1360	5	4,68	354	1.657	50%	177	828
Calvaser	38	1272		14,12	354	4.998	20%	283	3.996
Calvaser Total				21,80		7.717			5.178
Boarta	130	4442		0,95	354	336	80%	71	67
Boarta	130	4444		0,25	354	89	80%	71	18
Boarta	125	4368		11,23	354	3.975	60%	142	1.595
Boarta	128	4430		11,40	354	4.036	80%	71	809
Boarta Total				23,83		8.436			2.489
Buia	174	6153/1	1	22,95	354	8.124	30%	248	5.692
Buia	174	6153/1	2	22,95	354	8.124	30%	248	5.692
Buia	141	5064/1	2	15,56	354	5.508	20%	283	4.403
Buia	173	6101		17,24	354	6.103	20%	283	4.879
Buia	115	3674	3	17,60	354	6.230	20%	283	4.981
Buia	115	3674	2	6,00	354	2.124	20%	283	1.698
Buia	115	3674	1	6,00	354	2.124	20%	283	1.698
Buia	115	3665		0,09	354	32	30%	248	22
Buia	114	3660		2,16	354	765	20%	283	611
Buia	114	3656		0,81	354	287	20%	283	229
Buia Total				111,36		39.421			29.905
Petiş	22	641		0,17	354	60	90%	35	6
Petiş	22	647		0,46	354	163	90%	35	16
Petiş	22	652		0,28	354	99	90%	35	10
Petiş	24	681		3,37	354	1.193	70%	106	357
Petiş	24	685		0,69	354	244	90%	35	24
Petiş	25	693		1,49	354	527	90%	35	52
Petiş	28	874		0,89	354	315	90%	35	31
Petiş	28	875		0,62	354	219	90%	35	22
Petiş	28	876		9,80	354	3.469	90%	35	343
Petiş	33	1072		0,65	354	230	80%	71	46
Petiş	33	1073		3,74	354	1.324	80%	71	266
Petiş	16	387		4,50	354	1.593	20%	283	1.274
Petiş	16	410		0,07	354	25	20%	283	20
Petiş	16	420		0,39	354	138	20%	283	110
Petiş	16	422		0,39	354	138	20%	283	110
Petiş	16	383		0,10	354	35	20%	283	28
Petiş	16	384		0,02	354	7	20%	283	6
Petiş	16	385		0,04	354	14	20%	283	11
Petiş	16	411		11,98	354	4.241	20%	283	3.390
Petiş	16	414		2,05	354	726	90%	35	72
Petiş	16	416		0,78	354	276	20%	283	221
Petiş	16	359		6,05	354	2.142	20%	283	1.712

Petiş	16	365		0,16	354	57	20%	283	45
Petiş	16	371		0,13	354	46	20%	283	37
Petiş	16	362		0,14	354	50	20%	283	40
Petiş	16	367		0,51	354	181	20%	283	144
Petiş	16	369		1,23	354	435	20%	283	348
Petiş Total				50,70		17.947			8.741
Grand Total				424,69		150.340			91.586

Evaluator autorizat ANEVAR :
Ec. Marcoviciu Sorin Stefan

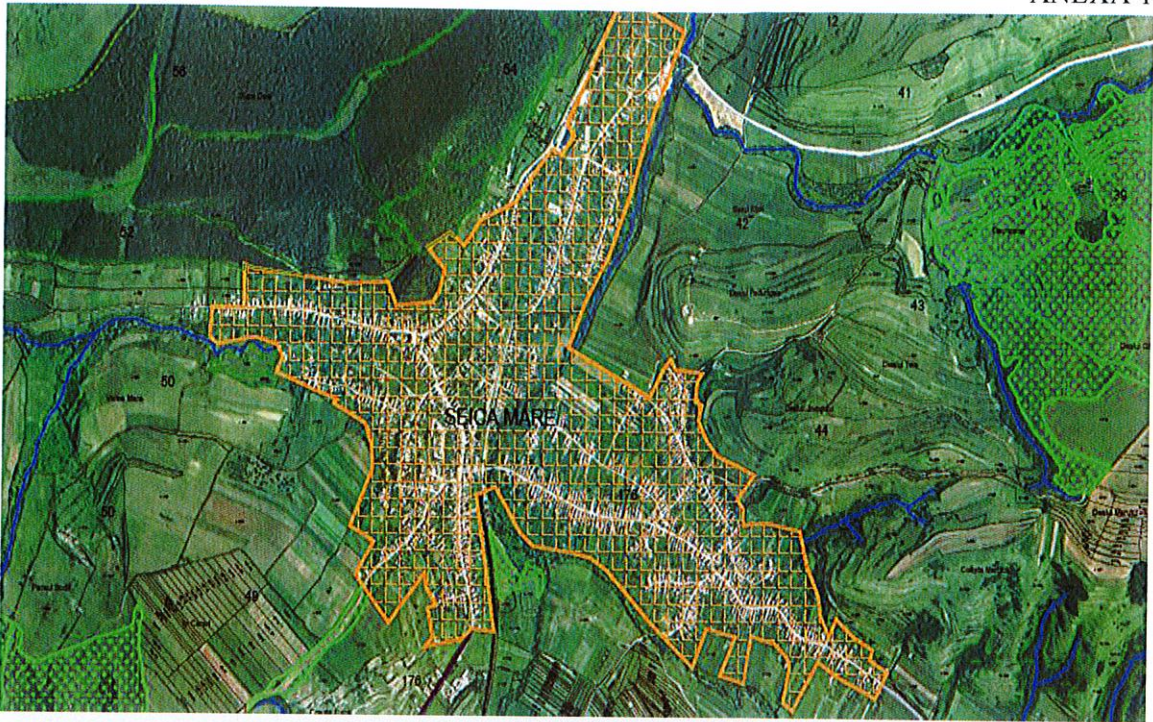
ANEXE

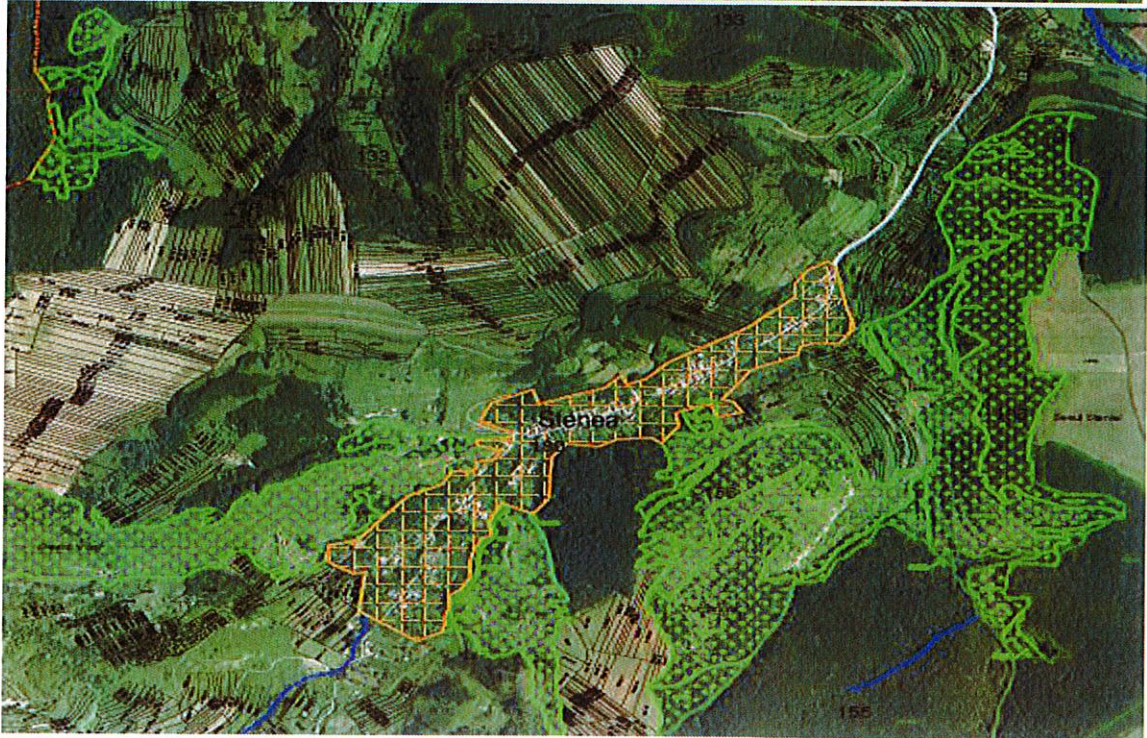
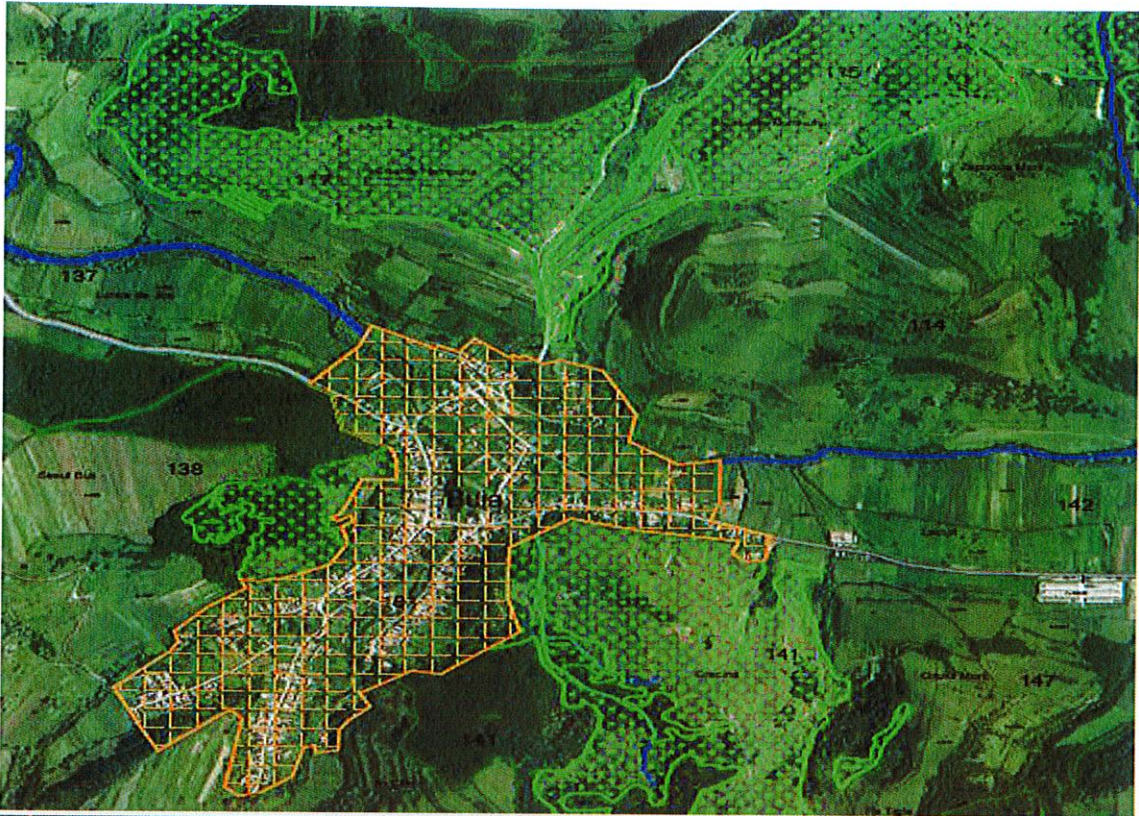
Anexa 1- Foto proprietate

Anexa 2- Documente proprietate

Anexa 3- Documente complementare

Anexa 4 – Oferte







JUDETUL SIBIU
 PRIMARIA COMUNEI SEICA MARE
 Soseaua Sibiului nr. 415 ,tel.0269853113 , fax 0269853989
 e-mail:primariaseicamare@yahoo.com , www.seicamare.ro

Proces Verbal de constatare

Comisia de constatare compusa din dl. Primar Susa Nicolae, dl Viceprimar ing Fratila Eugen-Alexandru, consilier local Chelemen Adrian, consilier Fratila Nicolae, ing Gadia Dan Catalin, ing Menchiu Florin Andrei.

Obiectul constatarii: determinarea procentului de ocupare cu vegetatie forestiera a pasunilor situate pe raza UAT Seica Mare.

In urma inspectiei vizuale si a masuratorilor efectuate s-a constatat urmatoarea situatie a procentului de impadurire conform:

- Anexa 1 Seica Mare
- Anexa 2 Seica Mare (Calvaser)
- Anexa 3 Boarta
- Anexa 4 Petis
- Anexa 5 Buia

COMISIA DE CONSTATARE

Primar – Susa Nicolae

Viceprimar – ing. Fratila Eugen Alexandru

Consilier Local – Chelemen Adrian

Consilier Local – Fratila Nicolae

Ing. Menchiu Florin Andrei

Ing. Gadia Dan Catalin



JUDETUL SIBIU
 PRIMARIA COMUNEI SEICA MARE
 Soseaua Sibiului nr. 415 ,tel.0269853113 , fax 0269853989
 e-mail:primariaseicamare@yahoo.com , www.seicamare.ro

Anexa1

SEICA MARE

Nr.Crt	Tarla	Parcela	Lot	Suprafata	Procentul de ocupare cu vegetatie forestiera
1	48	1819		2.83	Evaluat 2025
2	62	2020		7.77	Evaluat 2025
3	62	2023		24.99	Evaluat 2025
4	62	2024		3.87	Evaluat 2025
5	3	57/1/1		3.8	Evaluat 2025
6	67	2125	1	16.99	25%
7	67	2122	2	1.29	20%
8	68	2147/1	1	20.00	20%
9	68	2149		2.29	30%
10	68	2147/1	5	8.00	20%
11	74	2339	1	24.29	20%
12	68	2152		1.02	20%
13	68	2153		5.20	20%
14	68	2168/1		26.20	20%
15	67	2127	1	9.18	20%
16	68	2147/1	2	59.28	30%

Total Seica Mare 217 ha

COMISIA DE CONSTATARE.

Primar – Susa Nicolae

Viceprimar – ing. Fratila Eugen Alexandru

Consilier Local – Chelemen Adrian

Consilier Local – Fratila Nicolae

Ing. Menchiu Florin Andrei

Ing. Gadia Dan Catalin



JUDETUL SIBIU
PRIMARIA COMUNEI SEICA MARE
Soseaua Sibiului nr. 415 ,tel.0269853113 , fax 0269853989
e-mail:primariaseicamare@yahoo.com , www.seicamare.ro

Anexa 2

CALVASER

Nr.Crt	Tarla	Parcela	Lot	Suprafata	Observatii
1	39	1357	8	1	EVALUAT 2025
2	39	1357	9	1	EVALUAT 2025
3	39	1360	3	1	EVALUAT 2025
4	39	1360	5	4.68	EVALUAT 2025
5	38	1272		14.12	20%

Total Calvaser 21.8 ha

COMISIA DE CONSTATARE.

Primar – Susa Nicolae

Viceprimar – ing. Fratila Eugen Alexandru

Consilier Local – Chelemen Adrian

Consilier Local – Fratila Nicolae

Ing. Menchiu Florin Andrei

Ing. Gadia Dan Catalin



JUDETUL SIBIU
PRIMARIA COMUNEI SEICA MARE
Soseaua Sibiului nr. 415 ,tel.0269853113 , fax 0269853989
e-mail:primariaseicamare@yahoo.com , www.seicamare.ro

Anexa 3

BOARTA

Nr.Crt	Tarla	Parcela	Lot	Suprafata	Procentul de ocupare cu vegetatie forestiera
1	130	4442		0.95	Evaluat 2025
2	130	4444		0.25	Evaluat 2025
3	125	4368		11.23	60%
4	128	4430		11.40	80%

Total Boarta 23,83 ha

COMISIA DE CONSTATARE

Primar – Susa Nicolae

Viceprimar – ing. Fratila Eugen Alexandru

Consilier Local – Chelemen Adrian

Consilier Local – Fratila Nicolae

Ing. Menchiu Florin Andrei

Ing. Gadia Dan Catalin



JUDETUL SIBIU
 PRIMARIA COMUNEI SEICA MARE
 Soseaua Sibiului nr. 415 ,tel.0269853113 , fax 0269853989
 e-mail:primariaseicamare@yahoo.com , www.seicamare.ro

Anexa 4

PETIS

Nr.Crt	Tarla	Parcela	Lot	Suprafata	Observatii
1	22	641		0.17	Evaluat 2025
2	22	647		0.46	Evaluat 2025
3	22	652		0.28	Evaluat 2025
4	24	681		3.37	Evaluat 2025
5	24	685		0.69	Evaluat 2025
6	25	693		1.49	Evaluat 2025
7	28	874		0.89	Evaluat 2025
8	28	875		0.62	Evaluat 2025
9	28	876		9.8	Evaluat 2025
10	33	1072		0.65	Evaluat 2025
11	33	1073		3.74	Evaluat 2025
12	16	387		4.50	20%
13	16	410		0.07	20%
14	16	420		0.39	20%
15	16	422		0.39	20%
16	16	383		0.10	20%
17	16	384		0.02	20%
18	16	385		0.04	20%
19	16	411		11.98	20%
20	16	414		2.05	90%
21	16	416		0.78	20%
22	16	359		6,05	20%
23	16	365		0,16	20%
24	16	371		0,13	20%
25	16	362		0,14	20%
26	16	367		0,51	20%
27	16	369		1,23	20%

COMISIA DE CONSTATARI

Total Petis 50,70

Primar – Susa Nicolae

Viceprimar – ing. Fratila Eugen Alexandru

Consilier Local – Chelemen Adrian

Consilier Local – Fratila Nicolae

Ing. Menchiu Florin Andrei

Ing. Gadia Dan Catalin



JUDETUL SIBIU
PRIMARIA COMUNEI SEICA MARE
Soseaua Sibiului nr. 415 ,tel.0269853113 , fax 0269853989
e-mail:primariaseicamare@yahoo.com , www.seicamare.ro

Anexa 5

Nr.crt	Tarla	Parcela	Lot	Suprafata	Procentul de ocupare cu vegetatie forestiera
1	174	6153/1	1	22.95	30%
2	174	6153/1	2	22.95	30%
3	141	5064/1	2	15.56	20%
4	173	6101		17.24	20%
5	115	3674	3	17.60	20%
6	115	3674	2	6.00	20%
7	115	3674	1	6.00	20%
8	115	3665		0.09	30%
9	114	3660		2.16	20%
10	114	3656		0.81	20%

BUIA

Total Buia **111.36**

Total general **424,69 ha**

COMISIA DE CONSTATARE.

Primar – Susa Nicolae

Viceprimar – ing. Fratila Eugen Alexandru

Consilier Local – Chelemen Adrian

Consilier Local – Fratila Nicolae

Ing. Menchiu Florin Andrei

Ing. Gadia Dan Catalin





Consiliul
Județean
Sibiu

HOTĂRÂREA NR. 260

**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 2026**

Consiliul Județean Sibiu, întrunit în ședință ordinară la data de 27 noiembrie 2025, analizând Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Sibiu nr. 26776/12.11.2025, precum și Raportul de specialitate nr. 26777/12.11.2025, 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 2026,

având în vedere adresa Direcției pentru Agricultură Județeană Sibiu nr. 6931/10.11.2025, înregistrată la Consiliul Județean Sibiu sub nr. 26621/10.11.2025, prin care au fost transmise prețurile medii/ kg ale produselor agricole, pentru anul fiscal 2026,

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 2026, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire produs	Prețul mediu lei/ kg
1.	Grâu	0.82
2.	Porumb	0.80
3.	Ovăz	0.81
4.	Orz	0.81
5.	Orzoaică	0.81
6.	Soia	1.69
7.	Mazăre	2.55
8.	Floarea soarelui	1.90
9.	Secară	0.90
10.	Rapiță	1.90
11.	Sorg	1.90
12.	Cartof	3.00
13.	Fasole boabe	10.00
14.	Varză	3.00
15.	Ceapă	4.50
16.	Morcov	5.00
17.	Pătrunjel	10.50
18.	Ardei	8.00
19.	Vinete	5.00
20.	Usturoi	25.00
21.	Tomate	8.00
22.	Castraveți	8.00
23.	Mere	5.00
24.	Pere	6.00
25.	Cireșe	14.00
26.	Vișine	10.00
27.	Căpșuni	12.00
28.	Piersici	9.00
29.	Nectarine	9.00

30.	Caise	9,00
31.	Prune	5,00
32.	Struguri de vin	7,50
33.	Pepene verde	5,00
34.	Pepene galben	5,50
35.	Pajiști naturale - masă verde	0,05
36.	Lucernă - masă verde	0,09
37.	Fân	0,40
38.	Lucernă - fân	0,70

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 27 noiembrie 2025.

PREȘEDINTE,
Daniela Cîmpean

Contrasemnează:
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
Ioan - Radu Răceu

https://www.dadrsibiu.ro/images/2025/vanzari_terenuri/oferte/OFERTA_VANZARE_STANCIOL_IONUT_OVIDIU-21022025.pdf

ARE_STANCIOL_IONUT_OVIDIU-21022025.pdf 1 / 1 - 93% +

ROMANIA
JUDETUL SIBIU

OFERTA DE VANZARE TEREN

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

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.48**ha, 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 MIHAI, nr si data imputernicire: AGNITA SIBIU , tel:**

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.3248**ha, 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. **DOLJ**

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 MARE	0.7	104780	104780	92	3037/1	ARABIL
	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 MARE	3.03	104795	104795	92	3035	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: **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 **0.6**ha, 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 **ORAGHITA AUGUSTIN** Loc. **MIERCUREA SIBIULUI** Jud. **SIBIU**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in 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 SIBIU	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 **MUNTEAN MIHAIL** Loc. **AGNITA** Jud. **SIBIU**

Imputernicit **CAIAN MIHAI ALEXANDRU, nr si data imputernicire: ARAD, ARAD, tel:**

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **4** ha, la pretul de **16327** 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	IACOBENI SIBIU	4	104725	104725	9	490/1	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 **MUNTEAN MIHAIL** Loc. **AGNITA** Jud. **SIBIU**

Imputernicit **CAIAN MIHAI ALEXANDRU**, nr si data imputernicire: **ARAD, ARAD**, tel:

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **0.9** ha, la pretul de **3674** 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	IACOBENI	0.9	104736	104736	9	445/1	PASUNE
Verificat primarie	SIBIU						

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 **ROTARU COSMIN TEODOR** Loc. **AXENTE SEVER** Jud. **SIBIU**

ROTARU FELIX DAN Loc. **AXENTE SEVER** Jud. **SIBIU**

Imputernicit **ROTARU ELENA**, nr si data imputernicire: **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 tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	AXENTE SEVER	1.65	102963	102963	3	57/4	PASUNE
Verificat primarie	SIBIU						

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**

ROMANIA
JUDETUL SIBIU

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata **VINTBA VASILE MARIUS** Loc. Jud.

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 31a, la pretul de 10000 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 MARE SIBIU	3	104280	104280	6	96/12	ARABIL
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: 06-Mar-26

ROMANIA
JUDETUL SIBIU

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata **TOMA VIRONICA** Loc. Jud.

Imputernicit **DUTEAN NICOLAE, nr si data imputernicirii: AGNITA, SIBIU, sat:**

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0.071a, la pretul de 260 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	CHIRPAR SIBIU	0.07	106038	106038	11	355/16	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: 06-Mar-26

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata **LEB ARITON** Loc. Jud.

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **1 1a**, la pretul de **5000 lei**

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar taria/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	MIHAILENI SIBIU	1	103829	103829	48	1924/16	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: **10-Mar-26**

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata **TOMA EUGENIA** Loc. Jud.

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **1.9525 1a**, la pretul de **9800 lei**

Date privind identificarea terenului

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar taria/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	LASLEA SIBIU	1.9525	111921	111921	110	4106/4	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: **03-Mar-26**

**ROMANIA
JUDETUL SIBIU**

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata **TOMA EUGENIA** Loc. Jud.

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **4.9178** ha, la pretul de **1230** 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	LASLEA	4.9178	111903	111903	110	4106/6	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: **03-Mar-26**

**ROMANIA
JUDETUL SIBIU**

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata **GHINEA ELENA** Loc. **BOARTA** Jud. **SIBIU**

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de **1.25** 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	SEICA MARE	1.25	106017	106017	123	4243/2	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: **24-Feb-26**

