



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

14.05.2026

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	Calvaser Total	1	10,01 ha
2	Mighindoala Total	4	24,05 ha
Grand Total		5	34,06 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. 7[^]2 din OUG 34/2013.

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

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

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 14.05.2026, este de:

Localitate	Tarla	Parcela	Lot	Suprafata	Redev/an /ha	Redev/an/ parcela	Grad Impadurire	Redev/ha Ponderat impadurire	Redeventa parcela/an
Calvaser	39	1342		10,01	354	3.544	20%	283	2.833
Calvaser Total				10,01		3.544			2.833
Mighindoala	110	3480		4,01	354	1.420	20%	283	1.135
Mighindoala	110	3485		4,32	354	1.529	20%	283	1.223
Mighindoala	110	3486		15,63	354	5.533	30%	248	3.876
Mighindoala	115	3691		0,09	354	32	30%	248	22
Mighindoala Total				24,05		8.514			6.256
Grand Total				34,06		12.058			9.089

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la estimarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost estimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezelor speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport,
- 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 este mai adecvata pentru estimarea valorii de piata;

- Valoarea justa a fost estimata fara a lua in considerare eventuale costuri de vanzare sau cumparare ale bunului si fara includerea vreunei taxe sau impozite asociate;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atata timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a bunurilor imobile;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025, in care sunt incorporate Standardele Internationale de Evaluare editia 2013, impreuna cu aplicatiile, recomandarile si metodologia de lucru promovate si adoptate de catre ANEVAR.

Cu stima,

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



Cuprins

I. INTRODUCERE.....	2
Sinteza evaluarii.....	2
Cuprins.....	5
Certificarea evaluatorului.....	7
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII	8
Subiectul Evaluării.....	8
Scopul Evaluării.....	10
Drepturi De Proprietate	10
Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate	10
Amplerea Investițiilor.....	11
Clientul.....	12
Utilizator desemnat.....	12
Data Evaluării.....	12
Data Inspecției	12
Moneda Raportului	12
Ipoteze Și Ipoteze Speciale.....	12
Informații Și Surse De Informații Utilizate.....	14
Clauza de nepublicare	15
Abateri De La Standarde.....	15
III. Prezentarea datelor	16
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare.....	16
Identificarea bunurilor evaluate. Situația juridică.....	16
Analiza pieței bunului (studiu de vandabilitate).	18
Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății).....	19
Delimitarea pieței specifice.....	19
Analiza cererii.....	22
Analiza ofertei.....	23
Concluzii	27
Cea Mai Bună Utilizare.....	29
IV. Analiza datelor si concluzii	30
Abordarea prin piață	30
Abordarea prin venit	34

V. Reconcilierea valorilor si concluzii.....37

ANEXE.....38



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	Calvaser Total	1	10,01 ha
2	Mighindoala Total	4	24,05 ha
	Grand Total	5	34,06 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 Şeica Mare	424,03 ha
2	sat Calvaser	252,44 ha
3	sat Buia	108,98 ha
4	sat Boarta	408,95 ha
5	sat Ştenea	138,26 ha
6	sat Petiş	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 exploatarei pajistilor (HG 1064/2013, art. 1 lit.a) Scopul final al acestor amenajamente pastorale consta in diminuarea sau inlaturarea procesului de degradare a pajistilor permanente intr-un mod rational de gospodarire a fondului pastoral national.

La fila 107, paragraful 1 din Amenajamentul pastoral al comunei se constata ca:”**In marea majoritate a cazurilor parcelele din zonele studiate au covorul ierbos degradat datorita lipsei de intretinere curenta (grapat, combatere buruieni etc) absenta sau insuficienta**

fertilizarii cu ingrasaminte organice si chimice, cat si a folosirii nerationale prin pasunat (durata, incarcare, abandon, starea necorespunzatoare a telinii etc) sau alte cauze.”

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

Scopul Evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare il reprezinta estimarea valorii de piata a redeventei anuale de concesiune a ansamblurilor si subansamblurilor de imobile, constand in terenuri extravilane agricole, categoria PASUNI SI FANETE, in configuratia comunicata de Primaria Seica Mare conform anexei, pentru informarea clientului, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 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 piață*. Conform SEV 100 - Cadrul general, *Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară.*

Amploarea Investigațiilor

Investigațiile efectuate de evaluator se limitează la:

- datele de piață (tranzacții și oferte, costuri, chirii, yeld-uri) cunoscute la data evaluării atât din surse publice cât și din baza de date a evaluatorului;
- documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașate prezentului raport și care sunt considerate veridice fără a efectua verificări

suplimentare iar suprafețele imobilului au fost preluate din măsurătorile efectuate de către evaluator la momentul inspecției;

- inspecția proprietății și analiza vecinătăților;

Clientul

PRIMARIA COMUNEI SEICA-MARE

Utilizator desemnat

PRIMARIA COMUNEI SEICA-MARE și CONSILIUL LOCAL SEICA MARE

Data Evaluării

14.05.2026

Data Inspecției

13.05.2026, 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). Afirmațiile 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. 2136 din 4.05.2026, 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 cunoștința.
- ⇒ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ⇒ Proprietatea imobiliară subiect se considera liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- ⇒ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ⇒ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ⇒ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Având în vedere constatările comisiei de întocmire a Amenajamentului pastoral, conform carora pasunile și fânețele din patrimoniul comunei Seica Mare prezintă un covor ierbos depreciat 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 în cadrul raportului de evaluare.

Informații Și Surse De Informații Utilizate

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

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

B. Informații la care are acces evaluatorul

- Date privind piața imobiliară locală și națională
- Baza de date a evaluatorului
- Standardele de evaluare a Bunurilor – 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 referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

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

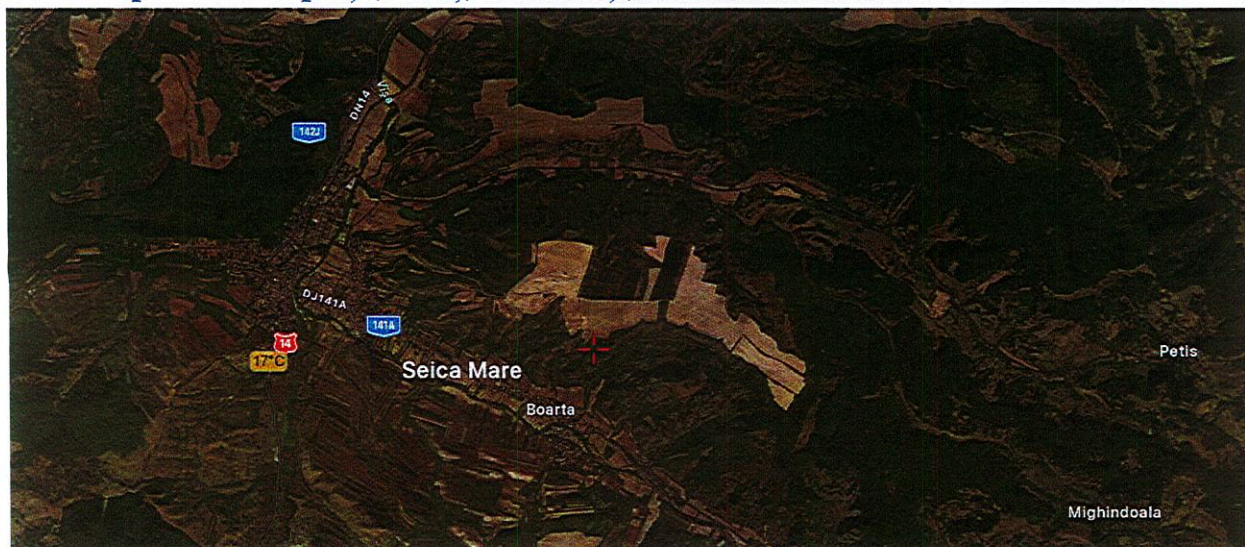
Abateri De La Standarde

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – 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 apartinatoare ca mai jos:

Nr	Localitate/ Sat	Nr.Parcele	Suprafata
1	Calvaser Total	1	10,01 ha
2	Mighindoala Total	4	24,05 ha
	Grand Total	5	34,06 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.

Suprafata 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 Șteneș - Satul comunică 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	Suprafața	Grad Impadurire
Calvaser	39	1342	10,01	20%
Calvaser Total			10,01	
Mighindoala	110	3480	4,01	20%
Mighindoala	110	3485	4,32	20%
Mighindoala	110	3486	15,63	30%
Mighindoala	115	3691	0,09	30%
Mighindoala Total			24,05	
Grand Total			34,06	

Terenurile extravilane agricole, categoria pasuni si fânete, au făcut 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.

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

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

Analiza pietei bunului (studiu de vandabilitate).

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

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

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

Analiza pieței imobiliare este o analiză în șase pași:

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

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile.

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

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.

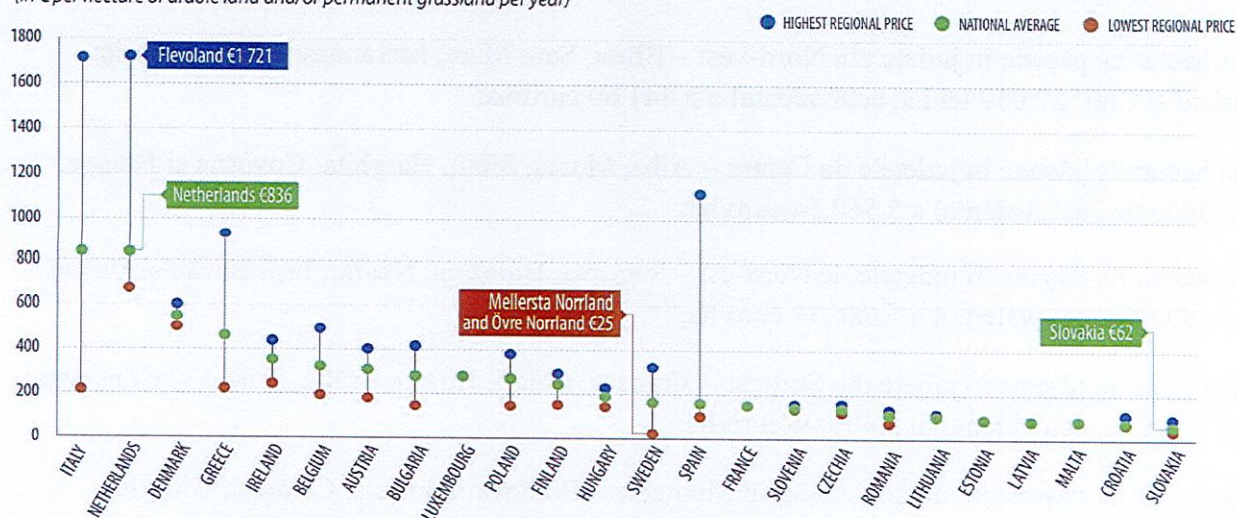
Pe ansamblu, experții economici oferă prognoze de creștere semnificativă a prețurilor proprietăților imobiliare, la nivel mondial, în următorii zece ani. Studiul Economic al Experților (EES), condus de Institutul Ifo și Institutul de Politică Economică Elvețiană, prognozează o rată medie anuală de creștere 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.

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

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

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

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

Bineînțeles ca prețul pășunilor diferă în funcție de localizarea acestora, în primul rând, și de accesul la pasune, accesul la apă, respectiv calitatea covorului ierbos. Totodată, nivelul cotațiilor la pășuni depinde de o serie de criterii precum factori naționali (legislația), factori regionali (clima și apropierea de rețele și sisteme de irigații), factori de productivitate localizați/specfici (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 LEI/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	anul 2026
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	

În urma analizei anunțurilor de vânzare publicate în anul 2026 de către primărie și DADR Sibiu, constatăm o variație semnificativă a prețului de vânzare, iar în urma discuțiilor cu câțiva dintre proprietarii respectivi am înțeles că ei au văzut acest anunț doar ca o formalitate necesară transcrierii unor parcele vândute cu ani în urmă în procesul de cadastrare din acest an. În acest context, în aplicarea comparațiilor de piață se utilizează anunțurile publicate în anul 2025.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că 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. Potențialii chiriași, pe acest segment de piață imobiliară, sunt de regulă firme care desfășoară activități economice și a căror evoluție determină o mai mare nevoie de spații de birouri, de spații comerciale, de hale industriale, influențând în consecință cererea de pe piața imobiliară specifică. Incertitudinile în ceea ce privește evoluția businessului se traduc în scăderea 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 să-și dezvolte activitatea sau doresc inițierea unei activități agricole care să privească creșterea 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 acestora. 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].

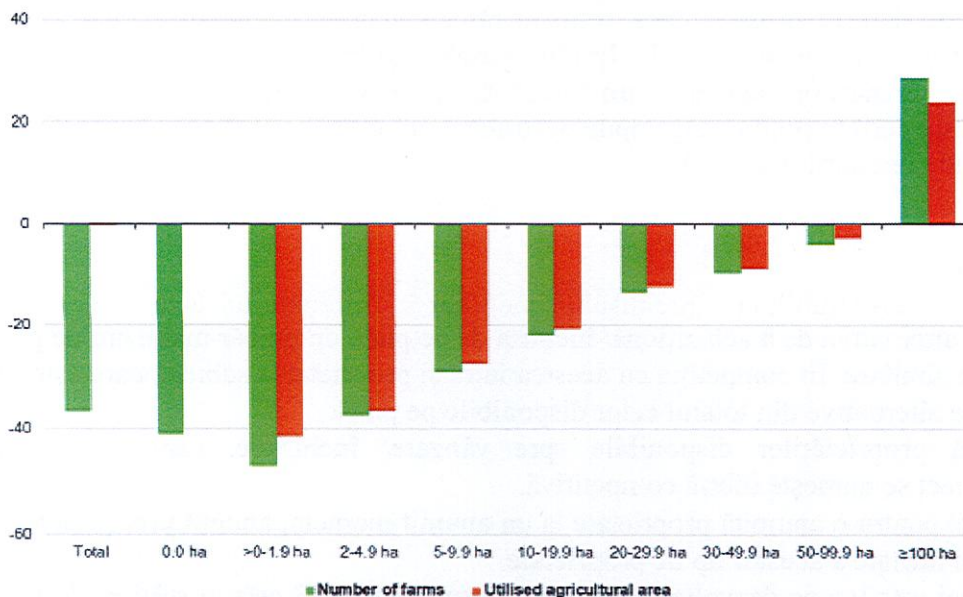
Ținând cont de această precauție, numărul fermelor din UE a scăzut cu aproximativ 37% în perioada relativ scurtă dintre 2005 și 2020. Aceasta a corespuns pierderii a 5,3 milioane de ferme în statele membre, marea majoritate a acestora (aproximativ 87%) fiind ferme mici, cu o dimensiune sub 5 ha. În această 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_lus_main)

eurostat

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

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

În unele state membre, transferul de terenuri de la cele mai mici ferme la ferme mai mari, prin fuziuni și preluări, a dus la creșterea numărului de ferme din clasele de dimensiuni medii. De exemplu, în Bulgaria a existat un număr mai mare de ferme în toate clasele de dimensiuni de peste 5 ha, în ciuda unei pierderi totale de 0,4 milioane de ferme. În România, a existat un număr mai mare de ferme în toate clasele de dimensiuni de peste 20 ha, în ciuda unui declin general de 1,4 milioane de ferme.

În 2021 a apărut o nouă categorie de cumpărători, cei care achiziționează cu ajutorul cryptomonedelor. În 2024, numărul acestora 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 asteapta ca și în 2025 sa fie înregistrate creșteri semnificative de prețuri. În primul rând datorita inflatiei care pare tot mai importanta, dar mai ales datorită scumpirii alimentelor.

Ca evoluție de data recenta pe piata animalelor pentru hrana, in 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

[Handwritten signature]

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.

Piata 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 Agreement: 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, Chirpâr)	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

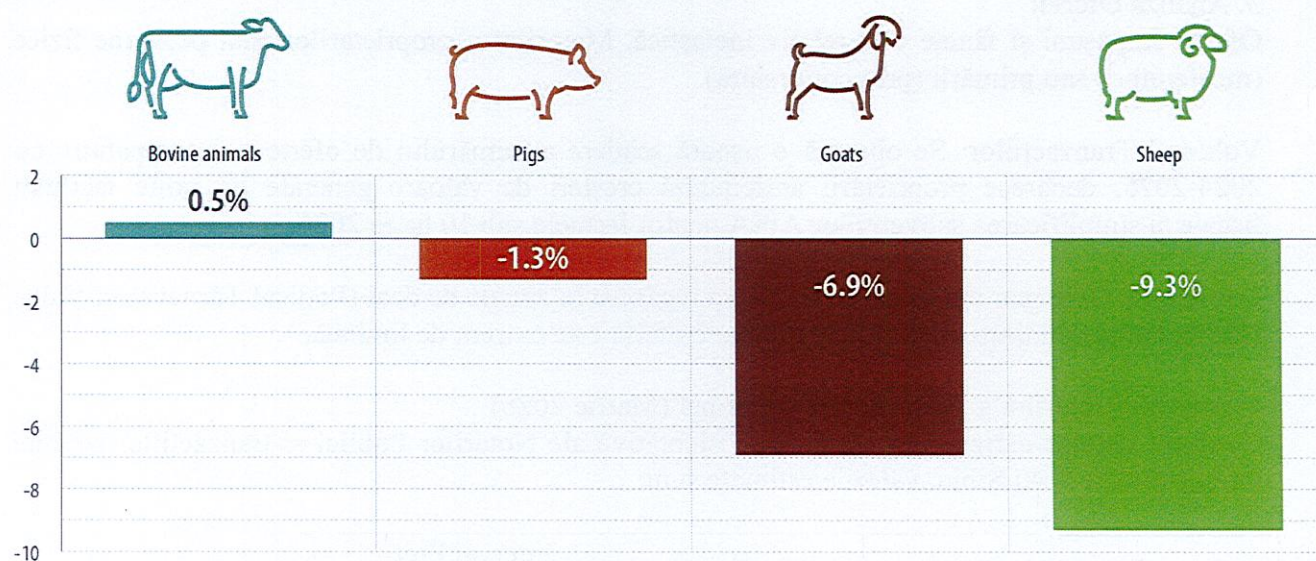
Piața terenurilor extravilane de tip pășune/fânețe din județul Sibiu în 2026 este o piață a vânzătorului pentru suprafețe compacte și o piață echilibrată pentru parcele dispartate.

Trend: Se observa o stagnare a preturilor pentru perioada 2025-2026 si 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

uH

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 avantaje/ dezavantaje 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.

Analizand preturile solicitate de catre vanzatori in cadrul anunturilor publicate conform legii prin intermediul primariilor si de catre DADR in ultimul timp, putem constata ca preturile de oferta variaza foarte mult functie de localizare, suprafata, calitatea covorului verde, accese si alimentarea cu apa etc, si ca un interval mai des intalnit in piata, in zona analizata ar fi 800-1800EUR/Ha la vanzare, respectiv 40-80 EUR/Ha/an pentru inchirierea pasunilor.

Fata de anul 2025, **constatam o mentinere a preturilor pentru terenurile agricole**, pe fondul incertitudinii privind evolutia viitoare a preturilor generale de consum, respectiv a cresterii preturilor in domeniul energiei si implicit a inputurilor agricole. Mai mult, analizand preturile medii pentru produsele agricole aprobate de catre CJ Sibiu pentru 2026, **observam o usoara reducere a preturilor pentru masa verde produsa, de la 0,07 lei/kg in 2025 la 0,05 lei/kg in 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 pătrat 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 pamant	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant
4	Suprafața teren - ha	424,69	0,7	3,03	0,6
5	Forma, raport front/adancime	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
6	Utilități (en.el./ apa/ canal/ gaz metan)	nu	nu	nu	nu
7	Categorie teren	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
8	Deschidere/ front teren/m	-	-	-	-
	Topografie(plana/inclinata)	colinara - neregulata	colinara - neregulata	colinara - neregulata	colinara - neregulata
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 oferta/vânzare total (LEI)		6.197,00 lei	26.823,00 lei	6.000,00 lei
13	Pret de oferta/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)	34,06	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: 5.2056	
				data 14.05.2026	
VALOARE REZULTATA (um/ha):			8.852,86 lei	1.700,66 €	1.700 €
VALOARE ROTUNJITA (um/ha):			8.853 lei	1.700 €	1.700 €

EXPLICATII AJUSTARI	
TIP COMPARABILA	Nu s-au ajustat comparabilele A, B si C pentru oferta 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
CONDITII DE FINANȚARE	Nu au fost necesare ajustari
CONDITII DE VÂNZARE	Nu au fost necesare ajustari
CONDITII DE PIAȚĂ	Nu au fost necesare ajustari
ACCES	Nu au fost necesare ajustari
LOCALIZARE	A fost ajustata negativ comparabila C avand in vedere distanta de localitatea de baza
CARACTERISTICI FIZICE	Nu au fost necesare ajustari
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Nu au fost necesare ajustari,

In final a fost selectata comparabila pentru care s-au facut cele mai putine ajustari in quantum absolut, respectiv comparabila B, valoarea rezultata prin utilizarea metodei comparatiei directe fiind de 8.853 LEI/Ha, respectiv de 301,533 LEI pentru intreaga suprafata de teren.

Avand in vedere limita minima a pretului concesiunii stabilit pentru terenuri din domeniul public prin Legea 50/1991, „astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al

terenului, in conditii de piata...”, redeventa minima pentru terenurile agricole extravilane categoria pasuni si fanete va fi ca mai jos, astfel:

Localitate	Tarla	Parcela	Suprafata	Pret/Ha (LEI)	Valoare parcela	Per. Rec.	Redev/an/ha	Redev/an/ parcela
Calvaser	39	1342	10,01	8.853	88.618,53	25	354	3.544
Calvaser Total			10,01					3.544
Mighindoala	110	3480	4,01	8.853	35.500,53	25	354	1.420
Mighindoala	110	3485	4,32	8.853	38.244,96	25	354	1.529
Mighindoala	110	3486	15,63	8.853	138.372,39	25	354	5.533
Mighindoala	115	3691	0,09	8.853	796,77	25	354	32
Mighindoala Total			24,05					8.514
Grand Total			34,06		301.533			12.058

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

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

Localitate	Tarla	Parcela	Suprafata	Redev/an/ha	Redev/an/ parcela	Grad Impadurire	Redev/ha Ponderat impadurire
Calvaser	39	1342	10,01	354	3544	20%	283
Calvaser Total			10,01		3544		
Mighindoala	110	3480	4,01	354	1420	20%	283
Mighindoala	110	3485	4,32	354	1529	20%	283
Mighindoala	110	3486	15,63	354	5533	30%	248
Mighindoala	115	3691	0,09	354	32	30%	248
Mighindoala Total			24,05		8514		
Grand Total			34,06		12.058		

Abordarea prin venit

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

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective

(adică venituri bănești obținute pe perioada de deținere) plus valoarea de revânzare a proprietății la finele perioadei de deținere, adică valoarea terminală sau de reversiune.

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

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

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

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

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

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

Etapele aplicării metodei sunt:

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

VNE / c

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

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

Având în vedere Amenajamentul pastoral privind pasunile de pe raza comunei Seica Mare, cu indicarea producției de masă verde funcție de amplasamentul parcelelor, de varietatea vegetației și de gradul de întreținere al acestora, putem estima redeventa minimă necesară ca producția de masă verde realizată.

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.

Pentru a estima nivelul mediu al productiei 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 venitului 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	Suprafata	To.MV/Ha	Prod /an/ha =lei=	Redev /an/ha =lei=	Redev /an =lei=
Calvaser	39	1342	10,01	15,685	784	235	7.847,84
Mighindoala	110	3480	4,01	15,685	784	235	3.143,84
Mighindoala	110	3485	4,32	15,685	784	235	3.386,88
Mighindoala	110	3486	15,63	15,685	784	235	12.253,92
Mighindoala	115	3691	0,09	15,685	784	235	70,56

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	Suprafata	Redev/an/ ha bruta	Redev/an/ parcela bruta	Grad Impadurire	Redev/ha Ponderat impadurire	Redeventa parcela/an
Calvaser	39	1342	10,01	354	3.544	20%	283	2.833
Calvaser Total			10,01		3.544			2.833
Mighindoala	110	3480	4,01	354	1.420	20%	283	1.135
Mighindoala	110	3485	4,32	354	1.529	20%	283	1.223
Mighindoala	110	3486	15,63	354	5.533	30%	248	3.876
Mighindoala	115	3691	0,09	354	32	30%	248	22
Mighindoala Total			24,05		8.514			6.256
Grand Total			34,06		12.058			9.089

Evaluator autorizat ANEVAR :
Ec. Marcoviciu Sorin Stefan



ANEXE

Anexa 1- Foto proprietate

Anexa 2- Documente proprietate

Anexa 3- Documente complementare

Anexa 4 – Oferte