

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

„Teren extravilan / intravilan _pășuni-fânețe” _

Pășune „Sub Coastă” _ 5 ha- extravilan pentru închiriere;

Fânețe „Pe Vale” _ 0.53 ha extravilan pentru închiriere;

Fânețe „Pe Vale” _ 0.37 ha extravilan pentru închiriere;

Alte terenuri „Sub Coastă” _ 0.32 ha intravilan pentru închiriere;

Fânețe „Vatră sat” _ 0.30 ha intravilan pentru închiriere;

Fânețe „Fața Visuii” _ 1.73 ha extravilan pentru închiriere;

Fânețe „Fața Visuii” _ 2 ha extravilan pentru închiriere;

Fânețe „Fața Visuii” _ 0,92 ha intravilan pentru închiriere;

Fânețe „Cracut” _ 1 ha extravilan pentru închiriere;

Alte terenuri neagricole „Cracut” _ 0;87 ha extravilan pentru închiriere;

Fânețe „Vatră sat” _ 0,24 ha intravilan pentru închiriere;

Miceștii de Câmpie extravilan / intravilan, jud. Bistrița-Năsăud.

Proprietar: Comuna Miceștii de Câmpie -CIF 4427080-domeniul Privat/Public.

Solicitantul raportului: PRIMĂRIA MICEȘTII DE CÂMPIE . .

Destinatarul unic al raportului:

Primăria Comunei Miceștii de Câmpie , jud. BISTRIȚA-NĂSĂUD .

Evaluator: „Synthesis-Work” srl Prin evaluator Muthi Adrian Gelu

Data: iunie 2025

Miceștii de Câmpie

Raport: 04E-25-1 / 09.06.2025

Comandă: Informare în vederea închirierii / concesiunii în cadrul procedurii de licitație publică.

Către : **Primăria Comunei Miceștii de Câmpie .**

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, SYNTHESIS-WORK prin evaluator Muthi Adrian Gelu, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, etc) sau cu partea care a comandat evaluarea destinat unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2022

1.1 Sinteza evaluării

1.1.1 Extras Termeni de referință:

Obiectul evaluării este reprezentat de:

1. Pășune „Sub Coastă”_ 5 ha- extravilan pentru închiriere, în suprafață de 50.000 mp, conform T15 P-45 categoria de folosință – „pășune”, categoria I .

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
	TABLE (SOLU)	PANDELA	ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
SRII	15	44	5	0000	Pășune	Școala gârșeni	Șimboteanu Ion	Drum asfaltat	Sub coastă
SRII									
SRII	15	45	5	0000	Pășune comună	Pășune	Moldovan Kati	Școala gârșeni	Sub coastă
SRII	14	64/1	-	5300	Drum asfaltat	Moldovan Valer	Școala gârșeni	Școala gârșeni	Pe vale
	14	64/2	-	5700	Drum asfaltat	Moldovan Ion	Moldovan Emil	Moldovan Valer	Pe vale
SRII									
SRII	15	46	-	3200	Școala gârșeni	Școala gârșeni	Șimboteanu Ion	Școala gârșeni	Pe vale
TOTAL			10	2200					

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
	TABLE (SOLU)	PANDELA	ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
SRII	63	17/1	-	3000	Moldovan Octavian	Școala gârșeni	Roa Alexandru	Drum asfaltat	Pe vale
	63	23	-	3100	Drum comun	Moldovan Ion	Școala gârșeni	Drum comun	Pe vale
SRII									
SRII	63	17/1	-	3000	Moldovan Octavian	Drum asfaltat	Șimboteanu Ion	Școala gârșeni	Pe vale
SRII	63	17	-	1000	Moldovan Octavian	Școala gârșeni	Șimboteanu Ion	Școala gârșeni	Pe vale
	63	23	-	100	Teren comun	Drum asfaltat	Șimboteanu Ion	Drum comun	Pe vale
TOTAL			1	0300					

2. Fânețe „Pe Vale”_ 0.53 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 5.300 mp, conform T14 P-64/1, categoria de folosință – „pășune”, categoria I .

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		SECURITĂȚI				OBSERVAȚII
	TABLE (SOLU)	PANDELA	HA	MP	DRUM	EST	SUD	VEST	
AGRI	15	45	5	5000	Pășune	Secole gărzărie	Yimborcan loan	Drum exploatat	Sub arest
AGRI									
AGRI	15	45	5	5000	Pășune comună	Pășune	Moldovan Kapite	Secole gărzărie	Sub arest
AGRI	14	64/1	-	5300	Drum exploatat	Moldovan Valer	Secole Hristin	Secole Todor	Pe Vale
	14	64/2	-	3700	Drum exploatat	Moldovan loan	Moldovan Emil	Moldovan Valer	Pe Vale
AGRI									
AGRI	15	46	-	3200	Secole gărzărie	Secole gărzărie	Yimborcan loan	Secole gărzărie	Sub arest
TOTAL			10	2200					

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		SECURITĂȚI				OBSERVAȚII
	TABLE (SOLU)	PANDELA	HA	MP	DRUM	EST	SUD	VEST	
AGRI	63	14/2	-	3600	Moldovan Detinut	Secole gărzărie	Rug Alexandru	Drum exploatat	Sub arest
	63	33	-	5100	Drum comun	Yimborcan loan	Secole	Drum comun	Sub arest
AGRI									
AGRI	63	14/1	-	3600	Moldovan Detinut	Drum exploatat	Yimborcan loan	Secole gărzărie	Sub arest
	63	14	-	1000	Moldovan Detinut	Secole gărzărie	Yimborcan loan	Secole gărzărie	Sub arest
AGRI	63	23	-	300	Teran comun	Drum comun	Constituțiu Mănești	Drum comun	Sub arest
TOTAL			1	8900					

3. Fânețe „Pe Vale”_ 0.37 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 3.700 mp, conform T14 P-64/2, categoria de folosință – „pășune” categoria I.

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VEGETAȚIE				OBSERVAȚII
	TABLA (SOLU)	PANZELĂ	Ha	mp	NUME	EST	SUD	VEST	
PUI	15	44	1	6000	Pășune	Secola generală	Yimborean lemn	Drum exploatat	Sus deșeură
CZI									
SUI	15	45	1	6000	Pășune comună	Pășune	Moldovan Rășină	Secola generală	Sus deșeură
IJE	14	64/1	-	5300	Drum exploatat	Marșan Valea	Sușu Rășină	Sușu Tădău	Pe Vale
	14	64/2	-	3700	Drum exploatat	Moldovan lemn	Moldovan lemn	Moldovan Valea	Pe Vale
CZI									
DE TERENURI CĂMINICILE	15	46	-	3200	Secola generală	Secola generală	Yimborean lemn	Secola generală	Sus deșeură
TOTAL			10	2500					

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VEGETAȚIE				OBSERVAȚII
	TABLA (SOLU)	PANZELĂ	Ha	mp	NUME	EST	SUD	VEST	
PUI	63	14/2	-	3000	Moldovan Detavău	Secola generală	Rus Alexandru	Drum exploatat	Între satul...
	63	23	-	2000	Drum comun	Yimborean lemn	Canal	Drum comun	Între satul...
CZI									
SUI									
IJE	63	14/1	-	3000	Moldovan Detavău	Drum exploatat	Sinichian lemn	Secola generală	Între satul...
DE TERENURI CĂMINICILE	63	14	-	1000	Moldovan Detavău	Secola generală	Sinichian lemn	Secola generală	Între satul...
DE TERENURI CĂMINICILE	63	23	-	200	Canal general	Drum exploatat	Canal general	Drum comun	Între satul...
TOTAL			1	6900					

4. Alte terenuri „Sub Coastă”_ 0.32 ha intravilan pentru închiriere, parte din pășune alpină „Zâna” în suprafață de 3.200 mp, conform T15 P-46, categoria de folosință – „pășune” .

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
	TRASA (SOLU)	PANDELA	h _a	x _p	NUMU	EST	SUD	VEST	
PUI	15	44	4	6000	Pășune	Seco la gârșanale	Yimborean loan	Drum asfaltat	Sub coastă
PUI									
PUI									
PUI	15	45	4	6000	Pășune comună	Pășune	Moldovan Kapla	Seco la gârșanale	Sub coastă
PUI	14	64/1	-	9200	Drum exploatare	Murason Valer	Gura Hristi	Gura Teodor	Pe Vale
	14	64/2	-	9200	Drum exploatare	Moldovan loan	Moldovan Emil	Murason Valer	Pe Vale
PUI									
ALTE TERENURI CONSTRUIE	15	46	-	3200	Seco la gârșanale	Seco la gârșanale	Yimborean loan	Seco la gârșanale	Sub coastă
TOTAL			40	2200					

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
	TRASA (SOLU)	PANDELA	h _a	x _p	NUMU	EST	SUD	VEST	
PUI	63	14/2	-	3000	Moldovan Octavian	Seco la gârșanale	Rus Alexandru	Drum exploatare	Pe Vale Satulu
	63	33	-	3100	Drum comun	Yimborean loan	Canal	Drum comun	Pe Vale Satulu
PUI									
PUI	63	14/1	-	3000	Moldovan Octavian	Drum exploatare	Gimnaziul Lipu	Seco la gârșanale	Pe Vale Satulu
PUI	63	13	-	1000	Moldovan Octavian	Drum comun	Gimnaziul Lipu	Seco la gârșanale	Pe Vale Satulu
	63	23	-	3000	Drum comun	Drum comun	Canal	Drum comun	Pe Vale Satulu
TOTAL			4	10300					

RECAPITULAT: 40 - 44 = 32 - 3

5. Fânețe „Vatră sat”_ 0.30 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 3.000 mp, conform T63 P17/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
	TABLE (SOLU)	PANZELĂ	h ₂	h ₁	NORD	EST	SUD	VEST	
AGRI	15	44	1	0000	Pășune	Drum de gospodărie	Grădina de legume	Drum de gospodărie	Sul, amestec
LEZ									
AGRI	15	45	1	0000	Pășune comună	Pășune	Moldovan Rădile	Grădina generală	Sul, amestec
LEZ	14	64/1	-	5300	Drum de gospodărie	Moldovan Văleni	Bucur Văleni	Grădina generală	Pe Vale
	14	64/2	-	3700	Drum de gospodărie	Moldovan Văleni	Moldovan Emil	Moldovan Văleni	Pe Vale
LEZ									
LEZ	15	46	-	3200	Grădina generală	Grădina generală	Moldovan Rădile	Grădina generală	Sul, amestec
TOTAL			10	2200					

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
	TABLE (SOLU)	PANZELĂ	h ₂	h ₁	NORD	EST	SUD	VEST	
AGRI	63	13/2	-	3000	Moldovan Văleni	Grădina generală	Rus Alexandru	Drum de gospodărie	Pe Vale
	63	32	-	3100	Drum comun	Grădina generală	Grădina	Drum comun	Pe Vale
LEZ									
AGRI	63	13/1	-	3000	Moldovan Văleni	Drum de gospodărie	Grădina generală	Grădina generală	Pe Vale
	63	13	-	1000	Moldovan Văleni	Grădina generală	Grădina generală	Grădina generală	Pe Vale
LEZ	63	23	-	300	Grădina generală	Drum de gospodărie	Grădina generală	Drum comun	Pe Vale
TOTAL			1	1000					

6. Fânețe „Fața Visuii” _ 1.73 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 17.300 mp, conform T-41 P28, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE
A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚA		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
		TERLA	PARC.	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil	41	11		5800	Sînzek Edmund	Drum exp.	Păltar Ioan	Școala Generală	Fața Visuii
2	Arabil	41	172	1	1200	Moldovan Horea	Năgze Ioan	Păltar Ioan	Școala Generală	Fața Visuii
3	Pășune	41	29	1	7300	Cosmin Avram	Școala Generală	Păltar Ioan	Lălmăș Ioan	Fața Visuii
4	Pășune	40	401	2	0	Mureșan Neluș	Lălmăș Ioan	Păltar Ioan	Lot Zootehnic	Fața Visuii
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
TOTAL				5	4300					

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚA		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
		TERLA	PARC.	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Cușc. cereale	65	202		1000	Drum com.	Școala Generală	Școala Generală	Școala Generală	
2	Pășune	65	203		9200	Drum com.	Drum com.	Forț. Fructe	Năgze Ioan	
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
TOTAL				1	200					

7. Fânețe „Fața Visuii”_ 2 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 20.000 mp, conform T-40 P46/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE
A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚA		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA	PARC.	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil	41	11		5800	Școala Edinburg	Drum exp.	Poljar Ivan	Școala Generală	Fața Visuii
2	Arabil	41	17/2	1	1280	Moldovan Florina	Nagy István	Parchia Orlovaș	Școala Generală	Fața Visuii
3	Pășune	41	28	1	7309	Costin Avram	Școala Generală	Parchia Orlovaș	Lăcătuș Ioan	Fața Visuii
4	Pășune	40	48/1	2	0	Mureșan Răzvan	Lăcătuș Ioan	Parchia Orlovaș	Lot Zootehnic	Fața Visuii
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
TOTAL				5	4300					

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚA		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA	PARC.	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Cuș. constr.	65	282		1000	Drum com.	Școala Generală	Școala Generală	Școala Generală	
2	Finan.	65	283		9900	Drum com.	Drum com.	Fața Francisc	Nagy István	
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
TOTAL				1	200					

8. Fânețe „Fața Visuii”_ 0,92 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 9.200 mp, conform T-65 P206, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA	PARC.	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil	41	11		5000	Simelka Edmund	Drum expl	Polgar Ioan	Școala Generală	Fața Visuii
2	Arabil	41	17/2	1	1200	Moldovan Horea	Nagy Istif	Parohia Ortodoxă	Școala Generală	Fața Visuii
3	Pășune	41	28	1	7300	Cosin Avram	Școala Generală	Parohia Ortodoxă	Lăcășiu Ioan	Fața Visuii
4	Pășune	40	48/1	2	0	Mureșan Natalie	Lăcășiu Ioan	Parohia Ortodoxă	Lot Zootehnic	Fața Visuii
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
TOTAL				5	4300					

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA	PARC.	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Cuțc cerate	65	202		1000	Drum com.	Școala Generală	Școala Generală	Școala Generală	
2	Fânețe	65	208		9200	Drum com.	Drum com.	Foris Franches	Nagy Istif	
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
TOTAL				1	200					

9. Fânețe „Cracut”_ 1 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Cracut” în suprafață de 10.000 mp, conform T-30 P140, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VIEȘĂRI				OBSERVAȚII
	PARCELA	PARCELA	nr	mp	DRUM	EST	SUD	VEST	
TEREN	30	150	5	5000	Sc. Gen. Visuie	Moldovan Dumitru	Sc. Gen. Visuie	Drum expl.	Cracut
	33	50/1	2	3200	Drum expl.	Eftimas Bolton	Pap Maria	Drum expl.	Sub VII
II									
III									
IV									
ASUMI									
INTE	30	140	1	1000	Sc. Gen. Visuie	Moldovan Dumitru	Înzăgă Ghe.	Drum expl.	Cracut
ASUMI									
LTE TERENURI AGRICOLE	30	151	-	8700	Drum expl.	Drum expl.	Sc. Gen. Visuie	Drum expl.	Cracut
TOTAL									

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VIEȘĂRI				OBSERVAȚII
	PARCELA	PARCELA	nr	mp	DRUM	EST	SUD	VEST	
PAUL	64	123	-	1600	Drum com.	Drum com.	Canal	Mareș Ioan	Ușor satul
	64	29/3	-	1600	Parohia Ortodoxă	Sc. Gen. Visuie	Buzan Alexandru	Drum expl.	-
II									
III									
ASUMI									
INTE	64	29/4	-	2400	Parohia Ortodoxă	Drum expl.	Buzan Alexandru	Seacă Gheorghe	Între satul
VI, CONSTRUCȚII	64	73	-	1400	Casa Parohială	Drum com.	Drum com.	Albăș Ioan	Între satul
LTE TERENURI									
TOTAL									

10. Alte terenuri neagricole „Cracut”_ 0,87 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Alte terenuri neagricole „Cracut” în suprafață de 8.700 mp, conform T-30 P151, categoria de folosință – „pășune” .

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECHIME (ani)				OBSERVAȚII
	PARCELA (SOLU)	PARCELA	Ha	mp	1800	EST	SUD	VEST	
URBIL	30	150	5	5000	Sc. Gen. Visuina	Moldovan Dumitru	Sc. Gen. Visuina	Drum expl.	Cracut
	33	50/1	2	3200	Drum expl.	Elekes Zoltan	Pop Maria	Drum expl.	Sub VII
II									
IVCZ									
AȘUN									
INTE	30	140	1	0000	Sc. Gen. Visuina	Moldovan Dumitru	Ardeșan Ghe.	Drum expl.	Cracut
ALUN									
ALTE TERENURI NEAGRICOLE	30	104	-	8700	Drum expl.	Drum expl.	Sc. Gen. Visuina	Drum expl.	Cracut
TOTAL									

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECHIME (ani)				OBSERVAȚII
	PARCELA (SOLU)	PARCELA	Ha	mp	SUD	EST	SUD	VEST	
URBIL	64	123	-	1600	Drum com.	Drum com.	Canal	Mariș Ioan.	Veșnic satul
	64	29/3	-	1600	Parohia Ortodoxă	Sc. Gen. Visuina	Buzan Alexandru	Drum expl.	-
II									
IVCZ									
AȘUN									
INTE	64	29/4	-	2400	Parohia Ortodoxă	Drum expl.	Buzan Alexandru	Secaia Gheorghe	Veșnic satul
ALTE TERENURI NEAGRICOLE	64	73	-	3400	Casa Parohială	Drum com.	Drum com.	Albuș Ioan	Veșnic satul
TOTAL									

11. Fânețe „Vatră sat”_ 0,24 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 2.400 mp, conform T-64 P29/4, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		DIRECȚII				OBSERVAȚII
	TABLE (3214)	PARCELA	ha	mp	NOI	EST	SUD	VEST	
GRADUL	30	150	5	5000	Sc. Gen. Visușă	Moldovan Dumitru	Sc. Gen. Visușă	Drum expl.	Grădini
	33	50/1	2	3200	Drum expl.	Elekes Bolton	Pap Maria	Drum expl.	Sub VII
II									
III									
IV									
Agum									
INTE	30	140	1	0000	Sc. Gen. Visușă	Moldovan Dumitru	Drum expl.	Grădini	
Agum									
ITE TERENURI AGRICOLE	30	181	-	8700	Drum expl.	Drum expl.	Sc. Gen. Visușă	Drum expl.	Grădini
TOTAL									

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		DIRECȚII				OBSERVAȚII
	TABLE (3214)	PARCELA	ha	mp	NOI	EST	SUD	VEST	
GRADUL	64	123	-	1500	Drum com.	Drum com.	Canal	Maner Iovan	Vatră sat
	64	29/3	-	1600	Parohia Ortodoxă	Sc. Gen. Visușă	Buzan Alexandru	Drum expl.	II
II									
III									
IV									
Agum									
INTE	64	20/4	-	2400	Parohia Ortodoxă	Drum expl.	Buzan Alexandru	Sc. Gen. Visușă	Vatră sat
VI CONSTRUCȚII	64	73	-	3400	Casa Parohială	Drum com.	Drum com.	Albuz Iovan	Vatră sat
ITE TERENURI									
TOTAL									

1. Situate în comuna Miceștii de Câmpie , județul Bistrița-Năsăud

Identificat prin „**AMENAJAMENTUL PASTORAL**” al pășunilor comunei Miceștii de Câmpie –jud Bistrița Năsăud 2019--- xxxx, **Studiu întocmit de Sub coordonarea dl Ing. Ioan Prodan.**
Se remarca faptul ca trupurile de pășune sunt amplasate pe teritoriul cadastral al UAT Miceștii de Câmpie

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la prețul de pornire al licitației pentru stabilirea redevenței / chiriei pentru pășunile din Comuna Miceștii de Câmpie . Informare în vederea închirierii / concesiunii în cadrul procedurii de licitație publică.

Raportul poate fi utilizat numai în cadrul acestei proceduri și numai în legătură cu Informare în vederea închirierii / concesiunii în cadrul procedurii de licitație publică, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Fructificarea raportului de către utilizatorii desemnați implică însușirea și/sau considerarea ca fiind înțelese și certificate a tuturor ipotezelor de lucru, în concordanță cu scopul lucrării. Eventuale neconcordanțe și/sau alinieri la alte cerințe (decât în cele prezentate de noi) trebuie cerute evaluatorului anterior fructificării raportului și utilizarea valorii în procedură.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate în fața altor entități, care se consideră că au propria lor informare cu privire la situația generală a activului / activelor evaluat / evaluate.

Prin tema evaluării nu s-au solicitat și nici asumat de către evaluator efectuarea de expertize tehnice, de măsurători, de analize juridice, sau ale operațiunii care exced profesiei de evaluare. Dacă există documente care să certifice aspecte de natura celor anterior expuse și care nu țin de competențele/atribuțiile evaluatorului, acestea trebuie depuse de părți anterior finalizării raportului pentru fructificarea în raport. Dacă se constată pe parcurs, după elaborarea raportului, că aceste documente sunt contrare (total sau parțial) ipotezelor de lucru, fructificarea raportului nu trebuie făcută decât după și adaptarea termenilor de referință a raportului la noile documente și eventuala necesitate de reanalizare (prin prisma influenței) a valorii exprimate în raport.

Mențiuni:

- nu am efectuat investigații suplimentare;
- nu am avut documente și/sau informații suplimentare celor prezentate în raport;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate și anexate), nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate; nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptului de proprietate (a se vedea și capitolul „Ipoteze și ipoteze speciale”).

Dacă pentru fructificarea raportului părțile furnizează o altă informație contrară (și agreează utilizarea altor ipoteze de lucru) evaluatorul va face ajustările necesare, elaborând o nouă variantă de raport pe baza noilor date (noilor termeni de referință).

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

1.1.2 *Inspecție limitată.*

Proprietarul a fost notificat/invitat de către evaluatorul autorizat pentru/spre a-l însoți la inspecție și/sau a furniza informații suplimentare celor existente.

Evaluatorul a beneficiat, însă, de aportul proprietarului în acest sens.

Inspecția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat Muthi Adrian Gelu, însoțit de un reprezentant al Primăriei Miceștii de Câmpie .

Societatea SC Synthesis-Work a desemnat ca evaluator pentru întocmirea raportului de evaluare pe ing Muthi Adrian Gelu evaluator EPI și EBM- legitimație 14473.

A se vedea capitolul inspecție limitată și ipoteze speciale.

Dacă, anterior fructificării raportului de către părți se solicită, evaluatorul își declară disponibilitatea de a reface/ ajusta/ reanaliza raportul prezent, bazându-se pe o inspecție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Inspecția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator în data de **27.01.2025**.
Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspecției.

1.1.3 Ipoteze de lucru legate de inspecție limitată- nu este cazul .

Nu este cazul.

1.1.4 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea minimă a chiriei pentru** pășunile menționate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

1. Pășune „Sub Coastă”_ 5 ha- extravilan pentru închiriere, în suprafață de 50.000 mp, conform T15 P-45 categoria de folosință – „pășune”, categoria I . – 300 lei / ha / an
2. Fânețe „Pe Vale”_ 0.53 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 5.300 mp, conform T14 P-64/1, categoria de folosință – „pășune”, categoria I – 300 lei / ha / an
3. Fânețe „Pe Vale”_ 0.37 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 3.700 mp, conform T14 P-64/2, categoria de folosință – „pășune” categoria I – 300 lei / ha / an
4. Alte terenuri „Sub Coastă”_ 0.32 ha intravilan pentru închiriere, parte din pășune alpină „Zâna” în suprafață de 3.200 mp, conform T15 P-46, categoria de folosință – „pășune” – 200 lei / ha / an
5. Fânețe „Vatră sat”_ 0.30 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 3.000 mp, conform T63 P17/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I – 360 lei / ha / an
6. Fânețe „Fața Visuii”_ 1.73 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 1.730.000 mp, conform T-41 P28, categoria de folosință – „pășune” categoria I – 300 lei / ha / an
7. Fânețe „Fața Visuii”_ 2 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 20.000 mp, conform T-40 P46/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I – 300 lei / ha / an
8. Fânețe „Fața Visuii”_ 0,92 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 9.200 mp, conform T-65 P206, categoria de folosință – „pășune” categoria I – 360 lei / ha / an
9. Fânețe „Cracut”_ 1 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Cracut” în suprafață de 10.000 mp, conform T-30 P140, categoria de folosință – „pășune” categoria I – 300 lei / ha / an
10. Alte terenuri neagricole „Cracut”_ 0,87 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Alte terenuri neagricole „Cracut” în suprafață de 8.700 mp, conform T-30 P151, categoria de folosință – „pășune” – 200 lei / ha / an
11. Fânețe „Vatră sat”_ 0,24 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 2.400 mp, conform T-64 P29/4, categoria de folosință – „pășune” categoria I – 360 lei / ha / an

Nr. crt.	Denumire pășune - Pășune alpină;	Parcele aferente	Subparcele	Suprafața în hectare	Suprafața în mp în CF.	Pășune Cat I	Producția de masă verde pentru un Ha(tonne)	Lei/ha/an.	Lei/ha/an.	Producția de masă verde pentru un Ha(tonne) ajustat	Cheltuieli cu amenajări pastorale.	Prețul minim de la care pornește licitația- lei/an/ha-//.
1.	Pășune „Sub Coastă”_	T15 P-45	extravilan	5	50.000	50.000	8	60	1,5	720	180	300,0
2.	Fânețe „Pe Vale”_	T14 P-64/1	extravilan	0,53	5.300	5.300	8	60	1,5	720	180	300,0
3.	Fânețe „Pe Vale”_	T14 P-64/2	extravilan	0,37	3.700	3.700	8	60	1,5	720	180	300,0
4.	Alte terenuri „Sub Coastă”_	T15 P-46	intravilan	0,32	3.200	3.200	8	60	1,35	648	280	200,0
5.	Fânețe „Vatră sat”_	T63 P17/1	intravilan	0,3	3.000	3.000	8	60	1,7	816	120	360,0
							8					
6.	Fânețe „Fața Visuii”	T-41 P28	extravilan	1,73	17.300	17.300	8	60	1,5	720	180	300,0
7.	Fânețe „Fața Visuii”	T-40 P46/1	extravilan	2	20.000	20.000	8	60	1,5	720	180	300,0
8.	Fânețe „Fața Visuii”	T-65 P206	intravilan	0,92	9.200	9.200	8	60	1,7	816	120	360,0
9.	Fânețe „Cracut”	T-30 P140	extravilan	1	10.000	10.000	8	60	1,5	720	180	300,0
10.	Alte terenuri neagricole „Cracut”	T-30 P151	extravilan	0,87	8.700	8.700	8	60	1,35	648	280	200,0
11.	Fânețe „Vatră sat”	T-64 P29/4	intravilan	0,24	2.400	2.400	8	60	1,7	816	120	360,0

- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;
- Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SYNTHESIS-WORK” și al utilizatorului unic.

1.1.5 Certificare raport 04E-25-1 din anul 2025.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze solicitantul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea / proprietățile, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

Nu s-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea / proprietățile.

Inspekția s-a efectuat pe baza informațiilor extrase din anexa trimisă de departamentul de specialitate cu suprafețele confor CF atasat și „AMENAJAMENTUL PASTORAL” al pășunilor comunei Miceștii de Câmpie –jud Bistrița Năsăud 2019--- xxxx, **Studiu întocmit de Sub coordonarea dl Ing. Ioan Prodan**

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară întocmirii acestui raport, impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională.

SYNTHESIS-WORK și angajații săi dețin polițe de asigurare pentru răspundere profesională.

SYNTHESIS-WORK prin evaluator Muthi Adrian Gelu .



Evaluator autorizat EPI, EBM.

Muthi Adrian Gelu, legitimație ANEVAR, 14473



2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SYNTHESIS-WORK prin evaluator Muthi Adrian Gelu, autorizația .

Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic:

Primăria Comunei Miceștii de Câmpie .

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul precizat.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea solicitantului și destinatarului prezentului raport cu privire la cuantumul minim de începere a licitației pentru proprietățile mai sus descrise.

Utilizarea evaluării este pe parcursul derulării procedurii și numai în legătură cu informarea în vederea închirierii în cadrul procedurii de licitație publică- mai sus definit, în cadrul căruia am fost desemnați evaluatori.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4 Identificarea activului supus evaluării

2.4.1 Identificare sumară

1. Pășune „Sub Coastă”_ 5 ha- extravilan pentru închiriere, în suprafață de 50.000 mp, conform T15 P-45 categoria de folosință – „pășune”, categoria I .
2. Fânețe „Pe Vale”_ 0.53 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 5.300 mp, conform T14 P-64/1, categoria de folosință – „pășune”, categoria I .
3. Fânețe „Pe Vale”_ 0.37 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 3.700 mp, conform T14 P-64/2, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
4. Alte terenuri „Sub Coastă”_ 0.32 ha intravilan pentru închiriere, parte din pășune alpină „Zâna” în suprafață de 3.200 mp, conform T15 P-46, categoria de folosință – „pășune” .
5. Fânețe „Vatră sat”_ 0.30 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 3.000 mp, conform T63 P17/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
6. Fânețe „Fața Visuii”_ 1.73 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 17.300 mp, conform T-41 P28, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
7. Fânețe „Fața Visuii”_ 2 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 20.000 mp, conform

T-40 P46/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

8. Fânețe „Fața Visuii”_ 0,92 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 9.200 mp, conform T-65 P206, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
9. Fânețe „Cracut”_ 1 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Cracut” în suprafață de 10.000 mp, conform T-30 P140, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
10. Alte terenuri neagricole „Cracut”_ 0,87 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Alte terenuri neagricole „Cracut” în suprafață de 8.700 mp, conform T-30 P151, categoria de folosință – „pășune” .
11. Fânețe „Vatră sat”_ 0,24 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 2.400 mp, conform T-64 P29/4, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Tabelul 3.2

Tabel
privind datele de altitudine, expozitie si panta pentru pajistile permanente utilizate ca si pasune si
faneata administrate de catre Consiliul Local

Trup de pajiste	Parcela descriptiva	Bloc fizic	Altitudine (m)	Expozitie	Panta %	Suprafata (ha)	
Fata Tag	8	393	465	V	25	10,00	
La Tag	7	397	410	E	12	52,00	
Imas Visuia	3	455	450	N	16	30,00	
Dupa dealu vii	18/1	1977,2012	450	V	22	13,00	
Dealu vii	17	431	519	N	19	17,16	
Fata curmaturii	18	1919	425	S	17	29,45	
Dupa curmatura	16	1946	467	V	19	18,68	
Caprioara	37	244	425	E	17	45,00	
Carari	37/1	244	400	S	23	16,15	
Carari	38	2409	400	E	11	16,15	
Zapodie	44	367	410	V	17	16,00	
Groapa Zorii	26	326	410	N	16	20,00	
Groapa lupului	23	334	440	NV	16	21,00	
Imas Micesti	46	339	440	V	17	28,80	
Coasta vii	46/1	339	475	V	45	13,00	
Pe pod	47	265	450	NE	17	17,71	
Intre paraie	47/1	265	450	N	17	18,49	
Mediesel	58	383	530	N	18	27,90	
Capus	58/1	383	530	S	17	50,10	
Deal catun	52	512	450	S	42	5,82	
Coasta morii	20	66	450	V	42	3,70	
Tigla		28	1856	460	N	17	5,10
Total							497,33

i. Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

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

Nu se cunosc și nu s-au luat în calcul:

- Servituți de trecere peste proprietate;
- Închirieri care să greveze dreptul de proprietate.
- investiții ale terților în proprietatea evaluată.

ii. Sarcini

Mențiuni referitoare la sarcini: fara sarcini.

1. Pășune „Sub Coastă”_ 5 ha- extravilan pentru închiriere, în suprafață de 50.000 mp, conform T15 P-45 categoria de folosință – „pășune”, categoria I .

2. Fânețe „Pe Vale”_ 0.53 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 5.300 mp, conform

T14 P-64/1, categoria de folosință – „pășune”, categoria I .

3. Fânețe „Pe Vale”_ 0.37 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 3.700 mp, conform T14 P-64/2, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

4. Alte terenuri „Sub Coastă”_ 0.32 ha intravilan pentru închiriere, parte din pășune alpină „Zâna” în suprafață de 3.200 mp, conform T15 P-46, categoria de folosință – „pășune” .

5. Fânețe „Vatră sat”_ 0.30 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 3.000 mp, conform T63 P17/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

6. Fânețe „Fața Visuii”_ 1.73 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 17.300 mp, conform T-41 P28, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

7. Fânețe „Fața Visuii”_ 2 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 20.000 mp, conform T-40 P46/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

8. Fânețe „Fața Visuii”_ 0,92 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 9.200 mp, conform T-65 P206, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

9. Fânețe „Cracut”_ 1 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Cracut” în suprafață de 10.000 mp, conform T-30 P140, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

10. Alte terenuri neagricole „Cracut”_ 0,87 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Alte terenuri neagricole „Cracut” în suprafață de 8.700 mp, conform T-30 P151, categoria de folosință – „pășune” .

11. Fânețe „Vatră sat”_ 0,24 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 2.400 mp, conform T-64 P29/4, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Tabelul 1.1.

*Tabel
privind încadrarea pajistilor permanente administrate de CONSILIUL LOCAL*

Teritoriu administrativ	Denumire topica	Cadastru		suprafata	Parcela	Parcela descriptiva (bloc fizic)	Bazin hidrografic
		T	P				
Visuia	La Tag	61	1792	10,00	8	393	Mureș
	La Tag		1805	52,00	7	397	Mureș
	Imas Visuia	37	1232	30,00	3	455	Mureș
			1228		3		Mureș
	Curmatura	32	1099	9,44	18/1	1977	Mureș
			1100	13,00	18/1	2012	Mureș
			1112	17,16	17	431	Mureș
			1110	19,69	18	1919	Mureș
TOTAL		34	1141	18,68	16	1946	Mureș
Micesti	Caprioara	2	29	13,24	37	244	Mureș
			31	31,76	37		Mureș
		3	51	16,15	37/1	244	Mureș
			81	16,15	37/1	2409	Mureș
	Zapodie	5	99	16,00	44	367	Mureș
			104				Mureș
			105				Mureș
			106				Mureș
			107				Mureș
	Groapa Zorii	12	402	20,00	26	326	Mureș
			404				Mureș
	Groapa Lupului	14	424	21,00	23	334	Mureș
	Coasta Vii	15	478	13,00	46/1	339	Mureș
	Sub coasta vii		479				Mureș
			474				Mureș
	In Imas	16	495	28,80	46	339	Mureș
	Pe Pod	17	500	17,71	47	265	Mureș
	Intre Paraiie	17	514	18,49	47/1	265	Mureș
			513				Mureș
			517				Mureș
			523				Mureș

			512				Mureș
TOTAL				213,00			Mureș
Fantanita	Mediesel	45	1383	27,90			SIEU
	Medesel		1380	25,05	58	383	SIEU
	La Capus		1379	10,85	58/1	383	SIEU
				14,20			SIEU
TOTAL				78,00			SIEU
Fantanita	Fata Catun	20		5,82	52/1	512	SIEU
	Coasta Mare	41		3,70	20	66	SIEU
	Tigla	30	1074	5,10	28/1	1856	SIEU
TOTAL				475,62			

iii. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Identificarea proprietății s-a realizat în baza extrasului Identificat din „**AMENAJAMENTUL PASTORAL**” al pășunilor comunei Miceștii de Câmpie –jud Bistrița Năsăud 2019--- xxxx, **Studiu întocmit de Sub coordonarea dl Ing. Ioan Prodan, precum și al extraselor de carte funciara puse la dispoziția evaluatorului de către Primaria Miceștii de Câmpie .**

Identificarea în teren s-a realizat pe baza celor prezentate de către proprietarul terenului / reprezentant al proprietarului.terenului.

iv. Lucrări în curs.

- Nu detinem informații.

v. Amenajări necesare.

- Conform amenajamentului pastoral.

vi. Alte precizări.

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

b. Tipul valorii estimate

Valoarea de pornire la licitație publică pentru pasunile din comuna Miceștii de Câmpie având la baza **Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.196 privind prețurile medii la produsele agricole pentru evaluarea în stabilită potrivit legii, în natură, precum și pentru producția de masă verde stabilită pe pajiști, estimată pentru anul 2025.**

c. Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- **09.06.2025;**

d. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **09.06.2025**, care este și data raportului.

e. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

- Analiza documentelor primite de la solicitant:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți etc)

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul unic, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influența asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

i. Restricții documentare

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✍ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de

dezvoltare)

ii. Inspecția proprietății

Proprietarul a fost invitat de către evaluatorul autorizat pentru a-l însoți la inspecție și / sau a furniza informații suplimentare celor existente.

Inspecția (așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator autorizat, însoțit de reprezentant al proprietarului.

A se vedea capitolul inspecție limitată și ipoteze speciale.

Dacă, anterior fructificării raportului de către părți se solicită, evaluatorul își declară disponibilitatea de a reface/ajusta/reanaliza raportul prezent, bazându-se pe o inspecție mai amănunțită permisă de proprietar și/sau în baza unor documente noi și actuale puse la dispoziție de părți (dacă acestea sunt diferite față de cele inițial înaintate evaluatorului sau dacă ele vin să completeze, ajusteze sau modifice ipotezele de evaluare la care evaluatorul a apelat pentru a suplini documentarea optimă).

Inspecția (limitată, așa cum s-a descris pe parcurs) a fost efectuată de către evaluator Muthi Adrian Gelu în data de **27.01.2025**.

Fotografiile efectuate și anexate prezentului raport reprezintă situația de la data inspecției.

iii. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție (luând în calcul și ipotezele rezonabile atașate) și amplitudinea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență corespunzător pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

f. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

i. Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
- „AMENAJAMENTUL PASTORAL” al pășunilor comunei Miceștii de Câmpie –jud Bistrița Năsăud 2019--- xxxx, Studiu întocmit de Sub coordonarea dl Ing. Ioan Prodan.

ii. Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - Evaluatorul nu a putut identifica suplimentar proprietățile și pe portalul electronic ANCPI, pe baza numărului cadastral.
 - Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții anexe necesar a fi ridicate, alte investiții. etc. de la informațiile suplimentare puse la dispoziție de proprietar;
- Informații privind piața specifică:

g. Ipoteze și ipoteze speciale

i. Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

În cazul pășunilor:

- Este necesar a fi clarificate și detaliate suplimentar suprafețele împdurite pe care nu se poate realiza pasunarea și care conform declarațiilor reprezentanților Primăriei sunt mult mai mari decât cele prezentate în amenajament.;
- Este necesar să fie întocmit un plan de investiții pentru exploatarea eficientă la capacitatea lor maximă, investiții care cad în atribuțiile chirieșului.

ii. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție (înaintate și agreeate de proprietar), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport; Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport. Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
 - ✓ TRANSFERUL IPOTETIC Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- ⊕ URBANISM Nu s-a prezentat CU; Conform extras de carte funciara prezentat terenurile au categoria de folosință fânetă.
- STUDII GEO Nu este cazul;
- UTILITĂȚI Nu este cazul;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

iii. Ipoteze speciale și particulare

În cazul de față ipoteze speciale, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- Vezi sinteză

iv. Efectul ipotezelor adoptate

Destinatarul unic este conștient cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția destinatarului unic pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

h. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul proprietarul/destinatarul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/destinatar unic și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

i. Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuția valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

j. Standarde utilizate

i. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, SYNTHESIS-WORK prin evaluator Muthi Adrian Gelu, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării deținând competența necesară efectuării evaluării. Nu au existat devieri de la standarde.

ii. Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**
Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) // SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102) //SEV 103 Raportare (IVS 103) // SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)/// SEV 310 /// GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

Glosar 2022

k. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

i. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SYNTHESIS-WORK” și al destinatarului unic.

ii. Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât destinatarul unic) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului; Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (alții decât destinatarul unic), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

I. Descrierea raportului

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul vanzării.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul. Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

12. PREZENTAREA DATELOR

a. Prezentare generală a proprietății imobiliare

i. Situația juridică

- i. Pășune „Sub Coastă”_ 5 ha- extravilan pentru închiriere, în suprafață de 50.000 mp, conform T15 P-45 categoria de folosință – „pășune”, categoria I .
- ii. Fânețe „Pe Vale”_ 0.53 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 5.300 mp, conform T14 P-64/1, categoria de folosință – „pășune”, categoria I .
- iii. Fânețe „Pe Vale”_ 0.37 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 3.700 mp, conform T14 P-64/2, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
- iv. Alte terenuri „Sub Coastă”_ 0.32 ha intravilan pentru închiriere, parte din pășune alpină „Zâna” în suprafață de 3.200 mp, conform T15 P-46, categoria de folosință – „pășune” .
- v. Fânețe „Vatră sat”_ 0.30 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 3.000 mp, conform T63 P17/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
- vi. Fânețe „Fața Visuii”_ 1.73 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 17.300 mp, conform T-41 P28, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
- vii. Fânețe „Fața Visuii”_ 2 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 20.000 mp, conform T-40 P46/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
- viii. Fânețe „Fața Visuii”_ 0,92 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 9.200 mp, conform T-65 P206, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
- ix. Fânețe „Cracut”_ 1 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Cracut” în suprafață de 10.000 mp, conform T-30 P140, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
- x. Alte terenuri neagricole „Cracut”_ 0,87 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Alte terenuri neagricole „Cracut” în suprafață de 8.700 mp, conform T-30 P151, categoria de folosință – „pășune” .
- xi. Fânețe „Vatră sat”_ 0,24 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 2.400 mp, conform T-64 P29/4, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

i. Elemente suplimentare de identificare

1. Pășune „Sub Coastă”_ 5 ha- extravilan pentru închiriere,, parte din Pășune „Sub Coastă” în suprafață de 50.000 mp, conform T15 P-45, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
2. Fânețe „Pe Vale”_ 0.53 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 5.300 mp, conform T14 P-64/1, categoria de folosință – „pășune”, categoria I .
3. Fânețe „Pe Vale”_ 0.37 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 3.700 mp, conform T14 P-64/2, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
4. Alte terenuri „Sub Coastă”_ 0.32 ha intravilan pentru închiriere, parte din pășune alpină „Zâna” în suprafață de 3.200 mp, conform T15 P-46, categoria de folosință – „pășune”.
5. Fânețe „Vatră sat”_ 0.30 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 3.000 mp, conform T63 P17/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
6. Fânețe „Fața Visuii”_ 1.73 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 17.300 mp, conform T-41 P28, categoria de folosință – „pășune” categoria I _ UAT Rebrîșoara-Bazin Hidrografic Rebra Arie Protejată PN Munții Rodnei.
7. Fânețe „Fața Visuii”_ 2 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 20.000 mp, conform T-40 P46/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
8. Fânețe „Fața Visuii”_ 0,92 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 9.200 mp, conform T-65 P206, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
9. Fânețe „Cracut”_ 1 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Cracut” în suprafață de 10.000 mp, conform T-30 P140, categoria de folosință – „pășune” categoria I .
10. Alte terenuri neagricole „Cracut”_ 0,87 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Alte terenuri neagricole „Cracut” în suprafață de 8.700 mp, conform T-30 P151, categoria de folosință – „pășune”.
11. Fânețe „Vatră sat”_ 0,24 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 2.400 mp, conform T-64 P29/4, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Tabelul 1.2.

*Tabel
privind încadrarea pajiștilor permanente utilizate ca pășune cu vecinătăți și administrate de
primarie*

Teritoriul administrativ	Parcela	Bloc fizic	Vecini			
			N	S	E	V
Visuia	8	393	Drum	Com. Budești	Drum	Propr. Part
	7	397	Parau	Com. Budești	Com. Budești	Com. Budești
	3	455	Intr. Visuia	Drum	Propr. Part.	Drum
	18/1	1977, 2012	Com. Budești	Drum	Propr. Part	Drum
	17	431	Drum	Drum	Propr. Part	Propr. Part
	18	1919	Drum	Drum	Drum	Com. Budești
	16	1946	Drum	Drum	Propr. Part	Propr. Part
Micești de Câmpie	37	244	Com. Budești	Canal	Com. Budești	Com. Budești
	37/1	244	Drum	Propr. Part.	Drum	Propr. Part
	38	2409	Propr. part.	Drum	Drum	Propr. Part
	44	367	Drum	Com. Sannihai	Com. Sannihai	Propr. Part
	26	326	Intr. Micești	Drum	Propr. Part	Parau
	23	334	Drum	Padure	Propr. Part	Propr. Part
	46	339	Drum	Drum	Drum	Intr. Micești
	46/1	339	Drum	Drum	Drum	Drum
	47	265	Propr. part.	Drum	Parau	Drum
	47/1	265	Propr. Part.	Propr. Part.	Propr. Part	Parau
Fântănița	58	383	Drum	Cons. Local	Padure	Drum
	58/1	383	Cons. Local	Intr. Fântănița	Drum	Propr. Part

	52/1	512	Com. Sannihai	Drum	Com. Milas	Propr. Part
	20	66	Drum	Drum	Drum	Drum
	28	1856	Propr. part.	Drum	Drum	drum

ii. Istoricul și utilizare

La data inspecției destinația actuală pășune.

iii. Descrierea zonei

- Pentru proprietatea evaluată identificată cu CF Conform „Amenajament pastoral 2019--- xxxx” - Teren neîmprejmuit teren liber- categoria de folosință - pășune și identificat conform „Amenajament pastoral 2019--- xxxx” - „Teren neîmprejmuit teren liber- categoria de folosință - pășune”, sunt amplasate în loc. Micești de Câmpie.

iv. Acces auto și pietonal la amplasament

Nu este cazul.

v. Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului

Accesul se realizează din drum de pământ.

vi. Vecinătăți imediate

Parcele de teren similare ca și dimensiuni în marea lor majoritate- cu destinație agricolă. În.

vii. Aspecte legate de topografia amplasamentului

viii. Utilități

Nu am avut la dispoziție documente legate de utilități, calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă

ix. Utilități. Regim special

- Nu este cazul.

x. Potențial și Intenție de dezvoltare

- Nu este cazul- nu am fost informați.

xi. Autorizația de construire

- Nu este cazul- nu am fost informați.

xii. Certificat de urbanism

- Nu este cazul- nu am fost informați.

Analiza pieței imobiliare

xiii. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip Teren extravilan / intravilan _pășuni-fânețe, terenuri situate în localitatea Miceștii de Câmpie , comuna Miceștii de Câmpie sau localități comparabile, zone comparabile– județ Bistrița-Năsăud.

Teren relativ inclinat / plan(vezi descrierile analitice), cu formă neregulată și vecinătăți imediate terenuri agricole similare ca și destinație.

xiv. Analiza cererii probabile

Cererea pentru terenuri similare este / constantă în ultima perioadă.

xv. Analiza ofertei competitive

Oferta de închiriere pentru terenuri similare, este peste medie, datorita pretului relativ mediu. Astfel de terenuri sunt puține prezente la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature.

xvi. Echilibrul pieței

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este în dezechilibru, în favoarea cererii, cererea este ușor mai mare decât cererea.

13. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

a. Cea mai bună utilizare

i. Elemente teoretice

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.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

ii. Încadrare conform URBANISM

- Nu este cazul

iii. Utilizări ADMISE

- Nu este cazul

iv. Limitări conform URBANISM

Nu este cazul.

v. Caracteristici NECESARE parcele

- Nu este cazul

vi. Dezvoltare INTENȚIONATĂ

- Nu este cazul

vii. Alternative

- Nu este cazul.

viii. Concluzii subiect

Concluzie:

- Teren extravilan / intravilan _pășuni-fânețe, considerat liber, pășune;
- Pe lângă puterea de închiriere invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru dezvoltare investiții în agricultură/dezvoltare ferme agricole-zootehnice)
-

ix. Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

- Nu este cazul

b. Evaluarea terenului

i. Metodologie

Valoarea de închiriere a terenului trebuie estimată având în vedere Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.196 Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.196

Metodele de estimare recunoscute ale valorii de închiriere sunt:

- **Comparația directă**
- **Metode alternative**

ii. Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.
Dimensiunea și forma, accesibilitatea, producția de masă verde la Ha.

iii. Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

- Metode alternative care țin cont de posibilitatea de pasunare efectivă.

iv. Comparația directă

1. Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind închirierile actuale, istorice și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul estimării valorii de închiriere.

2. Criteriul de comparație adecvat

S-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul neputând fi tratat unitar – teren cu vegetație forestieră.

3. Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri

- ☒ terenuri cu suprafețe mari, ca cel subiect,
- ☒ cu potențial

putem defini:

Informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului iunie 2025.

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare comparabilă.

4. Comparabile utilizate.

Grilă de calcul -bazata pe Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.196 avand la baza informații din amenajamentul pastoral.

Nr. crt.	Denumire pășune - Pășune alpină;	Parcele aferente	Subparcele	Suprafața în hectare	Suprafața în mp în CF.	Pășune Cat I	Producția de masă verde pentru un Ha(tonne)	Leih/ha/an.	Leih/ha/an. ajustat	masa verde pentru un Ha(tonne)	Cheltuieli cu amenajări pastorale.	Preț minim de la care pornește licitația- lei/ha/ha-//.
1.	Pășune „Sub Coastă” _	T15 P-45	extravilan	5	50.000	50.000	8	60	1,5	720	180	300,0
2.	Fânețe „Pe Vale” _	T14 P-64/1	extravilan	0,53	5.300	5.300	8	60	1,5	720	180	300,0
3.	Fânețe „Pe Vale” _	T14 P-64/2	extravilan	0,37	3.700	3.700	8	60	1,5	720	180	300,0
4.	Alte terenuri „Sub Coastă” _	T15 P-46	intravilan	0,32	3.200	3.200	8	60	1,35	648	280	200,0
5.	Fânețe „Vatră sat” _	T63 P17/1	intravilan	0,3	3.000	3.000	8	60	1,7	816	120	360,0
							8					
6.	Fânețe „Fața Visuii”	T-41 P28	extravilan	1,73	17.300	17.300	8	60	1,5	720	180	300,0
7.	Fânețe „Fața Visuii”	T-40 P46/1	extravilan	2	20.000	20.000	8	60	1,5	720	180	300,0
8.	Fânețe „Fața Visuii”	T-65 P206	intravilan	0,92	9.200	9.200	8	60	1,7	816	120	360,0
9.	Fânețe „Cracut”	T-30 P140	extravilan	1	10.000	10.000	8	60	1,5	720	180	300,0
10.	Alte terenuri neagricole „Cracut”	T-30 P151	extravilan	0,87	8.700	8.700	8	60	1,35	648	280	200,0
11.	Fânețe „Vatră sat”	T-64 P29/4	intravilan	0,24	2.400	2.400	8	60	1,7	816	120	360,0

- a. Pășune „Sub Coastă”_ 5 ha- extravilan pentru închiriere, în suprafață de 50.000 mp, conform T15 P-45 categoria de folosință – „pășune”, categoria I . – 300 lei / ha / an
- b. Fânețe „Pe Vale”_ 0.53 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 5.300 mp, conform T14 P-64/1, categoria de folosință – „pășune”, categoria I . – 300 lei / ha / an
- c. Fânețe „Pe Vale”_ 0.37 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 3.700 mp, conform T14 P-64/2, categoria de folosință – „pășune” categoria I . – 300 lei / ha / an
- d. Alte terenuri „Sub Coastă”_ 0.32 ha intravilan pentru închiriere, parte din pășune alpină „Zâna” în suprafață de 3.200 mp, conform T15 P-46, categoria de folosință – „pășune” categoria I – 200 lei / ha / an
- e. Fânețe „Vatră sat”_ 0.30 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 3.000 mp, conform T63 P17/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I . – 360 lei / ha / an
- f. Fânețe „Fața Visuii”_ 1.73 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 17.300 mp, conform T-41 P28, categoria de folosință – „pășune” categoria I . – 300 lei / ha / an
- g. Fânețe „Fața Visuii”_ 2 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 20.000 mp, conform T-40 P46/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I . – 300 lei / ha / an
- h. Fânețe „Fața Visuii”_ 0,92 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 9.200 mp, conform T-65 P206, categoria de folosință – „pășune” categoria I . – 360 lei / ha / an
- i. Fânețe „Cracut”_ 1 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Cracut” în suprafață de 10.000 mp, conform T-30 P140, categoria de folosință – „pășune” categoria I . – 300 lei / ha / an
- j. Alte terenuri neagricole „Cracut”_ 0,87 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Alte terenuri neagricole „Cracut” în suprafață de 8.700 mp, conform T-30 P151, categoria de folosință – „pășune” . – 200 lei / ha / an
- k. Fânețe „Vatră sat”_ 0,24 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 2.400 mp, conform T-64 P29/4, categoria de folosință – „pășune” categoria I . – 360 lei / ha / an

1. Rezultat:

1. Pășune „Sub Coastă”_ 5 ha- extravilan pentru închiriere, în suprafață de 50.000 mp, conform T15 P-45 categoria de folosință – „pășune”, categoria I I.

Valoarea de închiriere
300 lei / ha / an

2. Fânețe „Pe Vale”_ 0.53 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 5.300 mp, conform T14 P-64/1, categoria de folosință – „pășune”, categoria I .

Valoarea de închiriere
300 lei / ha / an

3. Fânețe „Pe Vale”_ 0.37 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 3.700 mp, conform T14 P-64/2, categoria de folosință – „pășune” categoria I. **Valoarea de închiriere**

300 lei / ha / an

4. Alte terenuri „Sub Coastă”_ 0.32 ha intravilan pentru închiriere, parte din pășune alpină „Zâna” în suprafață de 3.200 mp, conform T15 P-46, categoria de folosință – „pășune” .

Valoarea de închiriere
200 lei / ha / an

5. Fânețe „Vatră sat”_ 0.30 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 3.000 mp, conform T63 P17/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere
360 lei / ha / an

6. Fânețe „Fața Visuii”_ 1.73 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 17.300 mp, conform T-41 P28, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere
300 lei / ha / an

7. Fânețe „Fața Visuii”_ 2 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 20.000 mp, conform T-40 P46/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere
300 lei / ha / an

8. Fânețe „Fața Visuii”_ 0,92 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 9.200 mp, conform T-65 P206, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere
360 lei / ha / an

9. Fânețe „Cracut”_ 1 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Cracut” în suprafață de 10.000 mp, conform T-30 P140, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere
300 lei / ha / an

10. Alte terenuri neagricole „Cracut”_ 0,87 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Alte terenuri neagricole „Cracut” în suprafață de 8.700 mp, conform T-30 P151, categoria de folosință – „pășune” .

Valoarea de închiriere
200 lei / ha / an

11. Fânețe „Vatră sat”_ 0,24 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 2.400 mp, conform T-64 P29/4, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere
360 lei / ha / an

b. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

i. Rezultatele evaluării

A fost aplicata abordarea HCJ Bistrita Nasaud.

ii. Expuneri anterioare pe piață și istoric tranzacții

Nu se cunosc expuneri anterioare de vânzare ale terenului.

Nu se cunosc tranzacții recente care să aibă ca obiect terenul subiect.

iii. Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului considerat construibil, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

1. Pășune „Sub Coastă”_ 5 ha- extravilan pentru închiriere, în suprafață de 50.000 mp, conform T15 P-45 categoria de folosință – „pășune”, categoria I .

Valoarea de închiriere

300 lei / ha / an

2. Fânețe „Pe Vale”_ 0.53 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 5.300 mp, conform T14 P-64/1, categoria de folosință – „pășune”, categoria I .

Valoarea de închiriere

300 lei / ha / an

3. Fânețe „Pe Vale”_ 0.37 ha extravilan pentru închiriere, parte din Fânețe „Pe Vale” în suprafață de 3.700 mp, conform T14 P-64/2, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere

300 lei / ha / an

4. Alte terenuri „Sub Coastă”_ 0.32 ha intravilan pentru închiriere, parte din pășune alpină „Zâna” în suprafață de 3.200 mp, conform T15 P-46, categoria de folosință – „pășune” .

Valoarea de închiriere

200 lei / ha / an

5. Fânețe „Vatră sat”_ 0.30 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 3.000 mp, conform T63 P17/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere

360 lei / ha / an

6. Fânețe „Fața Visuii”_ 1.73 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 17.300 mp, conform T-41 P28, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere

300 lei / ha / an

7. Fânețe „Fața Visuii”_ 2 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 20.000 mp, conform T-40 P46/1, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere

300 lei / ha / an

8. Fânețe „Fața Visuii”_ 0,92 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Fața Visuii” în suprafață de 9.200 mp, conform T-65 P206, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere

360 lei / ha / an

9. Fânețe „Cracut”_ 1 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Cracut” în suprafață de 10.000 mp, conform T-30 P140, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere

300 lei / ha / an

10. Alte terenuri neagricole „Cracut”_ 0,87 ha extravilan pentru închiriere,, parte din Alte terenuri neagricole „Cracut” în suprafață de 8.700 mp, conform T-30 P151, categoria de folosință – „pășune” .

Valoarea de închiriere

200 lei / ha / an

11. Fânețe „Vatră sat”_ 0,24 ha intravilan pentru închiriere,, parte din Fânețe „Vatră sat” în suprafață de 2.400 mp, conform T-64 P29/4, categoria de folosință – „pășune” categoria I .

Valoarea de închiriere

360 lei / ha / an

2. ANEXE

a. Fotografii relevante

Anexă distinctă

b. Documente justificative

i. Documente justificative - documente proprietate

ii. Documente justificative – notificare inspectie

c. CUPRINS

1.1	SINTEZA EVALUĂRII	2
1.1.1	EXTRAS TERMENI DE REFERINȚĂ:.....	2
1.1.2	INSPECTIE LIMITATA.....	13
1.1.3	IPOTEZE DE LUCRU LEGATE DE INSPECTIE LIMITATA- NU ESTE CAZUL	14
1.1.4	CONCLUZIA VALORICĂ:.....	14
1.1.5	CERTIFICARE RAPORT 04E-25-1 DIN ANUL 2025.	16
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	17
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	17
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	17
2.3	SCOPUL EVALUĂRII.....	17
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII.....	17
2.4.1	IDENTIFICARE SUMARĂ.....	17
I.	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ	19
II.	SARCINI.....	19
III.	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ	22
IV.	LUCRĂRI ÎN CURS.....	22
V.	AMENAJĂRI NECESARE.....	22
VI.	ĂLTE PRECIZĂRI.....	22
B.	ȚIPUL VALORII ESTIMATE	22
C.	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII.....	22
D.	DATA EMITERII RAPORTULUI	22
E.	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	22
I.	RESTRIȚȚII DOCUMENTARE.....	22
II.	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	23

Informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului iunie 2025.

III.	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	23
F.	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	23
I.	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	23
II.	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELUATE DIN TERȚE SURSE	23
G.	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	23
I.	IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE	23
II.	IPOTEZE GENERALE	24
III.	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	24
IV.	EFFECTUL IPOTEZELOR ADOPTATE	24
H.	VALABILITATEA RAPORTULUI	24
I.	FRUCTIFICARE VALORI	25
J.	STANDARDE UTILIZATE	25
I.	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	25
II.	MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	25
K.	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	25
I.	RESTRICȚII DE UTILIZARE	25
II.	CLAUZĂ DE NEPUBLICARE	25
L.	DESCRIEREA RAPORTULUI	26
12.	PREZENTAREA DATELOR	26
A.	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	26
I.	SITUAȚIA JURIDICĂ	26
I.	ELEMENTE SUPPLEMENTARE DE IDENTIFICARE	27
II.	ISTORICUL ȘI UTILIZARE	28
III.	DESCRIEREA ZONEI	28
IV.	ACCES AUTO ȘI PIETONAL LA AMPLASAMENT	29
V.	ACCES AUTO ȘI PIETONAL ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI	29
VI.	VECINĂTĂȚI IMEDiate	29
VII.	ASPECTE LEGATE DE TOPOGRAFIA AMPLASAMENTULUI	29
VIII.	UTILITĂȚI	29
IX.	UTILITĂȚI. REGIM SPECIAL	29
X.	POTENȚIAL ȘI ÎNȚENȚIE DE DEZVOLTARE	29
XI.	AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE	29
XII.	CERTIFICAT DE URBANISM	29
	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	30
XIII.	DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	30
XIV.	ANALIZA CERERII PROBABLE	30
XV.	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	30
XVI.	ECHILIBRUL PIEȚEI	30
13.	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	30
A.	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	30
I.	ELEMENTE TEORETICE	30
II.	ÎNCADRARE CONFORM URBANISM	30
III.	UTILIZĂRI ADMISE	30
IV.	LIMITĂRI CONFORM URBANISM	30
V.	CARACTERISTICI NECESARE PARCELE	30
VI.	DEZVOLTARE ÎNȚENȚIONATĂ	31
VII.	ALTERNATIVE	31
VIII.	CONCLUZII SUBIECT	31
IX.	CONCORDANȚĂ CMBU (INVESTIȚIA POTENȚIALĂ) CU DEZVOLTAREA ÎNȚENȚIONATĂ	31
B.	EVALUAREA TERENULUI	31
I.	METODOLOGIE	31
II.	PARTICULARITĂȚI DE DEFINIRE TEREN	31
III.	PARTICULARITĂȚI METODOLOGIE APLICATĂ	31
IV.	COMPARAȚIA DIRECTĂ	31
1.	ASPECTE TEORETICE	31
2.	CRITERIUL DE COMPARAȚIE ADECVAT	31
3.	PARTICULARITĂȚI SELECTARE DATE PIAȚĂ	31
4.	COMPARABILE UTILIZATE	32
1.	REZULTAT:	35
B.	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	36
I.	REZULTATELE EVALUĂRII	36
II.	EXPUNERI ANTERIOARE PE PIAȚĂ ȘI ISTORIC TRANZACȚII	36
III.	CONCLUZIA VALORICĂ:	37
2.	ANEXE	38
A.	FOTOGRAFII RELEVANTE	38
B.	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE	38
I.	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE - DOCUMENTE PROPRIETATE	38
II.	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE - NOTIFICARE INSPECTIE	38
C.	CUPRINS	38

Hotărârea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr.196

privind prețurile medii la produsele agricole pentru evaluarea în stabilită potrivit legii, în natură, precum și pentru producția de

obținută pe pajiști pentru anul 2025

Producția de masă verde stabilită pe pajiști, estimată pentru anul 2025 este de 8.000 kg/ha. Referitor la prețul mediu la producția de masă verde de pe pajiști pentru anul 2025 este estimat la 60 lei/tonă.

în data de 18.12.2024

este de 8.000 kg/ha. Referitor la prețul mediu la producția de masă verde de pe pajiști pentru anul 2025 este estimat la 60 lei/tonă.

- Este necesar a fi clarificate și detaliate suplimentar suprafețele împdurite pe care nu se poate realiza pasunarea și care conform declarațiilor reprezentanților Primăriei sunt mult mai mari decât cele prezentate în amenajament.;
- Este necesar să fie întocmit un plan de investiții pentru exploatarea eficientă la capacitatea lor maximă, investiții care cad în atribuțiile chiriașului.