

Anexa nr. 1 la proiectul de hotărâre  
nr. 61 / 11.09. 2023

RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 17760, specializare EPI

## **RAPORT DE EVALUARE**

**PENTRU STABILIREA PRETULUI MINIM DE  
INCHIRIERE A PAJISTILOR PERMANENTE  
AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI  
CORBENI, JUDETUL ARGES**

**PROPRIETAR: COMUNA CORBENI**

**BENEFICIAR: COMUNA CORBENI**

*Evaluator ANEVAR: ing. Viorica MATEI*



## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 17760, specializare EPI

### SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către,

**Comuna Corbeni**

Ref.: la „Raport de evaluare pentru stabilirea pretului minim de inchiriere a pajistilor aflate in domeniul privat al comunei Corbeni, judetul Arges,,

1. Prezenta lucrare a fost elaborată de Matei Viorica, membru titular ANEVAR, cu leg. nr. 17760, valabilă pentru anul 2023, în baza contractului nr.4762/11.05.2023 încheiat cu dumneavoastră.

2. Proprietatile care fac obiectul prezentului raport sunt reprezentate de terenurile cu destinația pasuni și izlazuri comunale situate pe raza UAT Corbeni, jud. Arges.

3. Inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost realizate de către evaluator.

4. Scopul evaluării este „estimarea pretului minim de inchiriere a pajistilor naturale, compuse din izlazuri comunale, de pe UAT Corbeni.

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, constând din 14 pagini, plus anexele, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, tipul de raport întocmit este raport explicativ(narativ) complet. Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului.

6. La stabilirea pretului minim de inchiriere am avut în vedere OUG34/2013, Ordinul nr.407/31.05.2013-forma consolidată la 31.03.2022, Normele metodologice de aplicare a OUG 34/2013, HCJ Arges nr. 355/15.12.2022 și toate celelalte documente puse la dispoziția evaluatorului de reprezentanții com. Corbeni.

Valorile sunt experimentate în moneda națională lei.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii și considerentele avute în vedere la determinarea valorii minime de inchiriere sunt:

- valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile prezentate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară de tip teren (pasune);
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de inchiriere a imobilului;
- valoarea este o predicție.
- Valoarea este o opinie asupra unei valori.

Pitești  
15.05.2023

Evaluator autorizat  
ing. Viorica MATEI  
Legitimația Nr. 17760  
Valabil 2023  
Specializarea: EPI  
ANEVAR

## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membbru titular ANEVAR, Legitimatia nr. 17760, specializare EPI

*Evaluator autorizat,  
ing. Viorica MATEI*

## CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

### **CAPITOLUL I - Introducere**

|   |   |
|---|---|
| 1.1 Sinteza raportului de evaluare..... | 4 |
| 1.2 Certificarea evaluatorului.....     | 6 |

### **CAPITOLUL II -Termenii de referință ai evaluării**

|  |    |
|--|----|
| 2.1 Identificarea și competența evaluatorului.....                                       | 6  |
| 2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați.....                    | 7  |
| 2.3 Scopul evaluării.....  | 7  |
| 2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate..... | 7  |
| 2.5 Tipul valorii.....   | 7  |
| 2.6 Data evluării. Data inspecției. Data raportului.....                                 | 8  |
| 2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....                               | 8  |
| 2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.....            | 8  |
| 2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....   | 8  |
| 2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....                                | 10 |
| 2.11 Declarația conformității cu SEV.....  | 10 |
| 2.12 Descrierea raportului.....  | 10 |

### **CAPITOLUL III – Prezentarea datelor**

|  |    |
|--|----|
| 3.1 Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare..... | 10 |
| 3.2 Descrierea situației juridice.....                       | 10 |
| 3.3 Descrierea terenului.....                                | 10 |
| 3.4 Istoric, prezentare date despre pasuni.....              | 12 |

### **CAPITOLUL IV – Evaluarea proprietatii**

|  |    |
|--|----|
| 4.1 Evaluarea proprietatii ptr. stabilirea nivelului minim de inchiriere ..... | 12 |
|--|----|

### **CAPITOLUL V - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 5.1 Analiza rezultatelor..... | 14 |
| Fisa nr. 1.....               | 15 |
| Fisa nr. 2.....               | 16 |
| Fisa nr. 3.....               | 17 |
| ANEXE.....                    | 18 |

## CAPITOLUL I: INTRODUCERE

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit în baza Contractului de prestări servicii nr.4762/11.05.2023, încheiat între Comuna Corbeni reprezentată prin primar Dinica Nicolae și evaluator ANEVAR, specializarea EPI, Matei Viorica.

Raportul de evaluare se referă la estimarea nivelului minim al pretului de închiriere a pășunilor permanente, aflate în domeniul privat al comunei Corbeni.

### 1.1.SINTEZA RAPORTULUI

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Proprietatea evaluată :</b>       | Teren extravilan, categoria de folosință pășune, situat în comuna Corbeni , jud. Argeș   |
| <b>Tipul proprietății:</b>           | Teren extravilan-pasuni permanente, aflate în domeniul privat al comunei Corbeni   |
| <b>Tipul de raport:</b>              | Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ (narativ)   |
| <b>Proprietar:</b>                   | COMUNA CORBENI   |
|                                      |  |
| <b>Modul de folosință</b>            | Izlazurile comunale: folosință pasune  |
| <b>Clientul lucrării :</b>           | COMUNA CORBENI   |
| <b>Data inspecției</b>               | 12.05.2023   |
| <b>Data evaluării:</b>               | 15.05.2023   |
| <b>Data raportului:</b>              | 15.05.2023   |
| <b>Scopul evaluării:</b>             | Stabilirea pretului minim de închiriere a izlazurilor comunale aflate în proprietatea privată a comunei Corbeni, în vederea atribuirii contractelor de închiriere, crescătorilor de animale( asociații, persoane fizice/juridice).   |
| <b>Condiții limitative:</b>          | Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este grevată de sarcini (gaj, ipotecă, garanție).   |
| <b>Metode de evaluare utilizate:</b> | <i>Metoda capitalizării veniturilor din producția de masă verde</i><br>a) Determinarea pretului minim de închiriere în conformitate cu art.6, alin(3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG 34/2013, 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor disponibile și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;<br>b) Ordinul nr.407/31.05.2013, pentru aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pășuni aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor;<br><i>Pretul minim de închiriere = valoarea ierbii disponibile ptr.</i> |

# RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: vioricamatei@yahoo.com

Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr. 17760, specializare EPI

## Valorile obtinute

a) Valorile obtinute aplicand prevederile art.6, alin(3) si (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG 34/2013, 2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor disponibile si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991; - Ordinul nr.407/31.05.2013, pentru aprobarea contractelor cadru de concesiune si inchiriere a suprafetelor de pajisti aflate in domeniul public/privat al comunelor, oraselor, respectiv al municipiilor, sunt prezentate tabelar, pe trupuri de pasuni.

**TABEL Nr.1: Nivelul minim al pretului inchirierii  
Lei/an/ha,**

Nivelul minim al pretului inchirierii = Valoarea ierbii - Valoarea totala a cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral

| Nr. crt.                                 | Denumirea loturilor de pajisti disponibile | Suprafata de pajisti disponibil a | Productia medie de masa verde | Valoarea ierbii disponibile | Cheltuieli cu implementarea Amenajamentului pastoral | Nivelul minim al pretului inchirierii de la care se pleaca la atribuirea directa/licitatie publica |
|--|--|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|--|
|  |  | - ha -                            | -to /ha /an-                  | -lei /ha /an-               | -lei/ha/an-  | -lei/ha/an   |
| <b>PAJISTE aflate in IZLAZUL COMUNAL</b> |  |                                   |                               |                             |  |  |
| 1  | BENTA                                      | 59,6170                           | 5,00                          | 300                         | 105  | 195  |
| 2.                                       | STRICA RUNCU Trup I                        | 12,6914                           | 5,00                          | 300                         | 116  | 184  |
| 3.                                       | STRICA RUNCU Trup II                       | 2,9045                            | 5,00                          | 300                         | 69   | 231  |
|  |  |                                   |                               |                             |  |  |

ing. Viorica MATEI

Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular

Specializare EPI/Leg. 17760



## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 17760, specializare EPI

Specializare EPI/Leg. 17760

### 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

*Ref. la proprietatea imobiliară evaluată teren extravilan pășune, proprietatea privată a comunei Corbeni, jud. Arges.*

**Prezenta lucrare a fost întocmită de către MATEI VIORICA, membru titular ANEVAR.**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

1. Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
  2. Analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
  3. Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
  4. Valoarea exprimată nu are nici o legătură cu suma încasată pentru execuția lucrării și nu a fost condiționată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte.
  5. Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizare tranzacției.
  6. Menționez că am îndeplinit programul de pregătire de bază (continuă) în domeniu și am competența necesară pentru întocmirea prezentului raport.
  7. Proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de 12.05.2023, de către evaluator în prezența reprezentantului primăriei, ing. Handuc Eugen.
  8. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența din partea nici unei alte persoane.
  9. Analizele și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare ANEVAR -valabile la data evaluării.

## CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 2.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETANȚA EVALUATORULUI

Evaluator membru titular ANEVAR: ing. Matei Viorica

- Evaluator proprietăți imobiliare
- Legitimație evaluator ANEVAR nr. 17760, valabila 2023
- Persoană fizică autorizată CIF: 30408657

În conformitate cu Standardele de Evaluare SEV 101 și SEV 103 certific faptul că sunt competent să efectuez cu obiectivitate și imparțialitate prezentul raport de evaluare. Declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, că nu am nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori. Îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul

## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membbru titular ANEVAR, Legitimația nr. 17760, specializare EPI

raport de evaluare.

Deoarece activitatea de evaluare solicită exercitarea abilității și a raționamentului profesional, declar ca am efectuat evaluarea având abilitățile tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

Confirm că am suficiente informații despre piețele actuale, că am competența, calitățile și cunoștințele necesare pentru realizarea prezentei evaluări în mod obiectiv și imparțial.

Confirm faptul că nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.

### **2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI**

Client: comuna Corbeni, jud. Arges,, Cod identificare fiscala 4122051.

Adresa : comuna Corbeni, sat Corbeni, judetul Argeș.

Utilizator desemnat: comuna Corbeni.

### **2.3. SCOPUL EVALUĂRII**

Scopul evaluării îl constituie informarea clientului cu privire la prețul minim de pornire, pentru închirierea izlazurilor comunale, prin licitație publică, de crescătorii de animale.

Prețul minim de pornire la licitație va fi exprimat în lei/ha/an, pentru fiecare izlaz comună.

Prezentă evaluare nu va fi utilizată în afara sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

### **2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE**

Proprietatea evaluată o reprezintă terenurile categoria de folosință pasune, proprietate privată a comunei Corbeni, județul Argeș.

Pentru proprietatea teren extravilan pasune, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, s-au pus la dispoziția evaluatorului documentele care atestă dreptul de proprietate sau deținerea legală.

Pajistile ce fac obiectul evaluării conform documentelor prezentate, aparțin comunei Corbeni, potrivit următoarelor:

- Planurile de amplasament și delimitare pentru izlazurile comunale, cu suprafațe pe categorii de folosință, vecinătăți, nr. cadastral și de CF, unde există;
- HCL Corbeni nr.10/28.03.2019, privind aprobarea Amenajamentului Pastoral pentru toate pajistile permanente aflate pe raza UAT Corbeni.
- Anexa la HCJ Argeș nr.355 din 15.12.2022-privind prețurile pe anul 2023 la unele produse agricole în vederea evaluării arendei achitate în natură.

Prezentul raport nu validează din punct de vedere legal corectitudinea documentelor prezentate și nici dreptul de proprietate deplin asupra terenului, considerat ca ipoteză de lucru în realizarea prezentului raport de evaluare.

### **2.5. TIPUL VALOARII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA**

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață, a prețului minim de închiriere a pajistilor permanente, proprietatea comunei Corbeni.

Metodologia de calcul adoptată a ținut cont de scopul evaluării, de cerința clientului, de legislația în vigoare și de recomandările SEV 2023.

## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 17760, specializare EPI

*Definiție: Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

### 2.6. DATA EVALUĂRII

Inspekția proprietăților, a fost realizată de către evaluator ing. Matei Viorica, în prezența reprezentantului com. Corbeni, terenurile fiind identificate pe baza PAD-urilor prezentate de proprietar și a indicațiilor reprezentantului com. Corbeni.

|   |            |
|---|------------|
| Data inspekției:                        | 12.05.2023 |
| Data evaluării:                         | 15.05.2023 |
| Data elaborării raportului de evaluare: | 15.05.2023 |

### 2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor disponibile și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- H.G. nr. 1064/2013 privind aprobarea NORMELOR METODOLOGICE din 11 decembrie 2013 pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor disponibile și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Ordinul nr. 407/31.05.2013, pentru aprobarea contractelor cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor;
- HCL nr. 10/ 28.03. 2019 privind aprobarea amenajamentului pastoral pentru pajiștile din comuna Corbeni, județul Argeș; Extras din amenajamentul pastoral, com. Corbeni;
- Anexa la HCL Argeș nr. 355/15.12.2022-privind prețurile pe anul 2023 la unele produse agricole în vederea evaluării arendei achitate în natură;
- Norme tehnice de muncă pentru lucrări manuale și cu tracțiune animală în sectorul vegetal: Norme tehnice de muncă pentru lucrările de ameliorare a pajistilor naturale((MAA);
- Tarife lucrări agricole pentru anul 2022-2023.
- Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor, cu privire la introducerea în fișe a volumului de lucrări înscrise în PAD-uri;
  - Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
  - Obținerea de informații asupra valorilor de închiriere a pasunilor în zonele limitrofe.
  - Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii minime de închiriere a pajistilor permanente, proprietatea com. Corbeni

### 2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Informațiile utilizate au fost:

- ✓ Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
- ✓ Informații privind istoricul amplasamentelor, situația juridică a acestora;
- ✓ Informații privind piața imobiliară în zonă (prețuri, chirii);

### 2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este

## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 17760, specializare EPI

permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8, de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube

rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își pastrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens, se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, închiria că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se afla în posesie legală (documentele de proprietate sunt valabile).

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările în domeniu, regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea estimată poate fi influențată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Suprafețele și volumele de lucrări au fost preluate din PAD-uri. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că, evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse pe care le va indica în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de SEV și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

10. Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-a încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

11. Valoarea determinată este o valoare estimată de piață pentru închiriere și va fi

## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 17760, specializare EPI

utilizata numai de com. Corbeni pentru inchirierea pasunilor, nu este o valoare de asigurare, valoare de garantii bancare.

11. Proprietatile s-au evaluat in ipoteza utilizarii in continuare ca pasune, considerata a fi cea mai buna utilizare a lor.

### 2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextul în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane de cât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### 2.11. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Imobile ANEVAR ediția 2022.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### 2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare al proprietății evaluate – teren extravilan, este un raport explicativ (narativ) complet, fiind întocmit conform SEV 103.

**În abordarea pe bază de venit** se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din închiriere. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metodă de capitalizare adecvată și ratele de capitalizare corespunzătoare.

## CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINĂȚĂȚI, LOCALIZARE

Proprietatile evaluate sunt terenuri ocupate de pajisti naturale permanente, situate in extravilanul comunei Corbeni.

**Comuna Corbeni** este asezata in sectorul de muscele al Subcarpatilor Getici. Se intinde pe ambele maluri ale Raului Arges.

**Așezare** –se localizeaza pe DN 7C, drum care face legatura cu Transilvania.

**Vecinătăți:** N-com. Arefu: com Bradulet

E -com. Bradulet

S-com. Albestii de Arges

V -com. Cicanesti

**3.2.DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE:** proprietatile evaluate fac parte din domeniul privat si public al com. Corbeni

# RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membbru titular ANEVAR, Legitimatia nr. 17760, specializare EPI

cu sediul in com. Corbeni, jud. Arges.

Amplasarea teritoriala a trupurilor de pasune si vecinatatile sunt reprezentata pe PAD-urile, intocmite de PFA Marian George Florian, puse la dispozitia evaluatorului de Primaria Corbeni.

Situatia pajistilor ce urmeaza sa fie evaluate in vederea stabilirii pretului minim de inchiriere este prevazuta in tabelul nr. 2 de mai jos:

TABEL NR. 2

SITUATIA PAJISTILOR DISPONIBILE REZULTATA DIN PLANUL DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI - ANUL 2023 CE FAC OBIECTUL INCHIRIERII SITUATE IN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI CORBENI

| Nr. crt. | DENUMIRE IZLAZ COMUNAL  | NR. CADASTRAL | NR. CARTE FUNCIA RA | TOTAL SUPRA-FATA PAJISTE DISPONI-BILA CE FACE OBIEC-TUL INCHIRIE-RII<br>HA |
|----------|-------------------------|---------------|---------------------|--|
| 0        | 1                       | 2             | 3                   | 8  |
| 1        | Izlaz BENTA             | 80778         | 80778               | 59,6170  |
| 2        | STRICA RUNCU<br>Trup I  | 80768         | 80768               | 12,6914  |
| 3        | STRICA RUNCU<br>Trup II | 80768         | 80768               | 2,9045   |

SITUATIA PAJISTILOR DISPONIBILE REZULTATA DIN PLANUL DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI - ANUL 2023  
CE FAC OBIECTUL INCHIRIERII  
SITUATE IN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI CORBENI

TABEL NR. 3

| Denumire Izlaz comunal | Nr. cadastr al/Nr. carte funciar a | Pasune<br>Ha | Pasune impadu rita<br>Ha | Pasune cu tufaris<br>Ha | Pasune cu maraci nis<br>Ha | Pasune cu tipirig /mlastin a<br>Ha | Zona ocupata abuziv cu garduri/dr<br>Ha | Total suprafata disponibila ce face obiectul inchirierii<br>Ha |
|------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------------|---|--|
|------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------------|---|--|

## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membru titular ANEVAR, Legitimă nr. 17760, specializare EPI

| 0                        | 1                                 | 2     | 3       | 4       | 5       | 6      | 7      | 8          | 9       |
|--------------------------|-----------------------------------|-------|---------|---------|---------|--------|--------|------------|---------|
| <b>IZLAZURI COMUNALE</b> |                                   |       |         |         |         |        |        |            |         |
| 1.                       | <b>Izlaz BENTA</b>                | 80778 | 20.1217 | 26.1381 | 11.2059 | 2.1513 | -      | -          | 59.6170 |
| 2.                       | <b>Izlaz STRICA RUNCU Trup I</b>  | 80768 | 4.7781  | 5.6350  | -       | 2.2783 |        | 0.1749- Dr | 12.6914 |
| 3.                       | <b>Izlaz STRICA RUNCU Trup II</b> | 80768 | 2.8428  | -       | -       | -      | 0.0617 | -          | 2.9045  |

### 3.4. Scurta prezentare a pasunilor

a) Pasunile ce alcatuiesc izlazurile comunale sunt situate in etajul padurilor de foioase, subetajul padurilor de stejar si amestec de gorun, pana la 1200 altitudine.

Vegetatia este foarte bine incheiata, dar se intalnesc totusi si specii fara valoare furajera. (mur, maces, paducel).

Valoarea pastorală si productivitatea sunt mijlocii, cu o productie de 5to/ha masa verde si o capacitate de pasunat de 0,57UVM/ha.

Lucrari specifice recomandate prin amenajamentul pastoral pentru ameliorarea pajistilor:

- taierea arboretului ;
- distrugerea musuroaielor ;
- distrugerea plantelor neconsumabile ;
- administrarea de ingrasaminte chimice dupa recomandarile OSPA ;
- lotizarea suprafetelor de pajisti ;
- culegerea pietrelor ;
- combaterea eroziuni solului ;
- ombaterea eroziuni solului ;
- tarlirea pajistilor cu animalele ;

## CAPITOLUL IV: EVALUAREA PROPRIETATII

### 4.1 Evaluarea proprietatii, pentru stabilirea nivelului minim de inchiriere a pajistilor permanente

- Conform prvederilor O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.1064/2013 privind aprobarea NORMELOR METODOLOGICE din 11 decembrie 2013 pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor disponibile și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Hotărârea nr. 355 din 15.12.2022 a Consiliului Județean Argeș;
- Amenajamentul pastoral, aprobat prin HCL nr.10 din 28.03.2019,
- PAD-urile terenurilor cu pasune, itocmite de PFA Marian George Florian

Evaluarea s-a facut, utilizand abordarile in evaluare, in cazul de fata venitul brut obtinut din productia de masa verde.

## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membru titular ANEVAR, Legitimă nr. 17760, specializare EPI

Producția de masă verde estimată, care se obține la hectar pe izlazurile comunale, aparținând UAT Corbeni = 5 to/ha/an;

Metodologia de determinare a nivelului minim al pretului de închiriere:

- se stabilește valoarea masei verzi în funcție de productivitatea anuală pe ha și prețul stabilit prin H CJ Argeș nr. 355/15.12.2022.

- ptr. izlazurile comunale, valoarea masei verzi =  $5 \text{ to/ha} \times 60 \text{ lei/to} = 300 \text{ lei/ha/an}$

- se calculează valoarea cheltuielilor cu lucrările ce trebuie efectuate pe pajiste în funcție de recomandările din amenajamentul pastoral:

- suprafața pajistilor a fost preluată din PAD-urile puse la dispoziție de com. Corbeni și adresa solicitare întocmire Raport evaluare, a primăriei Corbeni;

- suprafața pasunilor împadurite, a celor cu tufărișuri și maracinișuri, cu ferigă, tipirig, mlastina și garduri, a fost preluată de asemenea din PAD-urile întocmite de PFA Marian George Florian, care reprezintă situația reală din teren;

- suprafața lucrărilor de nivelat musuroaie, strans pietre, îndepărtat resturi vegetale a fost preluată din amenajamentul pastoral, procentual în funcție de suprafața trupului respectiv.

Calculul reprezentând valoarea cheltuielilor cu întreținerea și îmbunătățirea pajistilor sunt conduse tabelar și sunt prezentate în Fisele 1-3, anexate la raport și care fac parte integrantă din prezentul raport de evaluare.

Mai jos, este prezentată situația centralizatoare, cu valoarea minimă a pretului de închiriere, a pajistilor permanente proprietatea privată a comunei Corbeni

**TABEL Nr.4: Nivelul minim al prețului închirierii  
Lei/an/ha,**

Nivelul minim al prețului închirierii = Valoarea ierbii - Valoarea totală a cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral

| Nr. crt.                                 | Denumirea loturilor de pajisti disponibile | Suprafata de pajisti disponibil a | Productia medie de masa verde | Valoarea ierbii disponibile | Cheltuieli cu implementarea Amenajamentului pastoral | Nivelul minim al prețului închirierii de la care se pleacă la atribuirea directă/licitația publică |
|--|--|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|--|
|  |  | - ha -                            | -to /ha /an-                  | -lei /ha /an-               | -lei/ha/an-  | -lei/ha/an   |
| <b>PAJISTE aflate în IZLAZUL COMUNAL</b> |  |                                   |                               |                             |  |  |
| 1  | BENTA                                      | 59,6170                           | 5,00                          | 300                         | 105  | 195  |
| 2.                                       | STRICA RUNCU Trup I                        | 12,6914                           | 5,00                          | 300                         | 116  | 184  |
| 3.                                       | STRICA RUNCU Trup II                       | 2,9045                            | 5,00                          | 300                         | 69   | 231  |

## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membru titular ANEVAR, Legitimă nr. 17760, specializare EPI

### CAPITOLUL V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

#### 5.1. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a ținut cont de mărimea proprietății imobiliare, de starea fizică, de destinația acesteia;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locală;
- situația actuală a proprietății și scopul evaluării au stat la baza selectării abordării în evaluare și a metodologiei recomandată de legislația în vigoare, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii de închiriere;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate pentru conformare la condițiile legale;
- evaluarea este opinia asupra unei valori.

15.05.2023

EVALUATOR ANEVAR  
Membru Titular, leg. 17760/2023  
ing. Viorica MATEI



**RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI**  
 Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)  
 Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr. 17760, specializare EPI

FISA nr.1 **IZLAZ COMUNAL BENTA**  
**DEVIZ -privind lucrarile de imbunatatire a pajistilor**

| cod lucrare  | Denumire lucrare  | Volum(ha) | Norma ZO/UM | TotalZO/UM | Lei/Norma | Valoare lucrare-lei |
|--------------|---|-----------|-------------|------------|-----------|---------------------|
| 2887         | Defrisarea vegetatiei arbustifere, grad de acoperire sub 10%  | 11,2      | 9           | 50,400     | 151       | 7610                |
| 2895         | Taierea arboretelui, scoaterea cioatelor si evacuarea lor, grad de acoperire sub 20%                                | 26,10     | 18,18       | 355,874    | 151       | 53737               |
| 2892         | Revizuirea si completarea lucr. de defris, in anul 3 de la prima defris. cu acoperire medie de pana la 20% din sup. | 0,5       | 6,35        | 3,175      | 151       | 479                 |
| 2999         | Nivelarea musuroaielor  | 0,3       | 1,00        | 0,3        | 132       | 40                  |
| 3066         | Curatarea pajistilor de pietre si resturi vegetale  | 0,1       | 4,06        | 0,406      | 132       | 54                  |
| 3069         | Adunatul si transportul resturilor vegetale   | 0,1       | 1,8         | 0,18       | 132       | 24                  |
| 3036         | Combaterea plantelor daunatoare   | 0         | 0,86        | 0          | 132       | 0                   |
| <b>TOTAL</b> | <b>Lucrari manuale</b>  | <b>x</b>  | <b>x</b>    | <b>x</b>   | <b>x</b>  | <b>6300</b>         |
|              | Suprafata izlaz-ha  |           |             |            |           | 59,617              |
|              | Suprafata pasune impadurita-ha  |           |             |            |           | 26,1381             |
|              | Suprafata pasunabila- ha  |           |             |            |           | 20,1764             |
|              | Cheltuieli directe lei/ha/an  |           |             |            |           | 105                 |
|              | Cantitatea de masa verde To/Ha/an   |           |             |            |           | 5                   |
|              | Pret cf. HCJ nr.355/15.12.2022, lei/To  |           |             |            |           | 60                  |
|              | Valoare masa verde lei/ha/an  |           |             |            |           | 300                 |
|              | Valoare pret inchiriere lei/ha/an   |           |             |            |           | 195                 |

Lucrarile de defrisat se fac o singura data si se revizuiesc la 3ani de la prima defrisare.  
 Valoarea s-a impartit la 10ani.

Lucrarile de combatere plante daunatoare, adunat pietre si resturi vegetale, taierea musuroaielor, se fac anual. Cantitatile au fost preluate din Amenajamentul pastoral, % din suprafata.  
 NU sunt date in PAD-uri despre suprafete.

EVALUATOR ANEVAR  
 ing. Viorica MATEI



**RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI**  
 Evaluat: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)  
 Membru titular ANEVAR, Legitimăția nr. 17760, specializare EPI

FISA nr.2 IZLAZ COMUNAL STRICA RUNCU Trup I  
 DEVIZ -privind lucrarile de imbunatatire a pajistilor

| cod<br>lucrare                         | Denumire lucrare   | Volum(ha) | Norma<br>ZO/UM | Total<br>ZO/UM | Tarif<br>Lei/Norma | Valoare<br>lucrare-lei |
|--|--|-----------|----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| 2887                                   | vegetatie<br>arbustifere, grad<br>de acoperire 10%-                    | 0         | 18,68          | 0,000          | 151                | 0                      |
| 2896                                   | Taierea<br>arboreteiului,<br>scoaterea<br>cioratelor si                | 5,635     | 18,18          | 76,833         | 151                | 11502                  |
| 2907                                   | completarea lucr.<br>de defris, in anul<br>3 de la prima<br>defris, cu | 0,5       | 1,92           | 0,96           | 151                | 145                    |
| 2999                                   | Nivelarea<br>musuroaielor  | 0,1       | 1,00           | 0,1            | 132                | 13                     |
| 3066                                   | pajistilor de<br>pietre si resturi<br>vegetale                         | 0,03      | 4,06           | 0,1218         | 132                | 16                     |
| 3069                                   | adunatori si<br>transportul<br>resturilor<br>vegetale                  | 0,03      | 1,8            | 0,054          | 132                | 7                      |
| 3035                                   | Combaterea<br>plantelor<br>daunatoare                                  | 2,2783    | 0,86           | 1,959338       | 132                | 259                    |
| TOTAL                                  | Lucrari manuale  | x         | x              | x              | x                  | 1470                   |
| Suprafata pasune izlaz-ha              |  |           |                |                |                    | 12,6914                |
| Suprafata pasune impadurita-ha         |  |           |                |                |                    | 5,635                  |
| Suprafata pasunabila-ha                |  |           |                |                |                    | 7,0564                 |
| Cheltuieli directe lei/ha/an           |  |           |                |                |                    | 116                    |
| Cantitatea de masa verde To/ha         |  |           |                |                |                    | 5                      |
| Pret cf. HCL nr.355/15.12.2022, lei/To |  |           |                |                |                    | 60                     |
| Valoare masa verde lei/ha/an           |  |           |                |                |                    | 300                    |
| Valoare pret inchiriere lei/ha/an      |  |           |                |                |                    | 184                    |

Lucrarile de defrisat se fac o singura data si se revizuiesc la 3ani de la prima defrisare.

Valoarea s-a impartit la 10ani.

Lucrarile de combatere plante daunatoare, adunat pietre si resturi vegetale, taierea musuroaielor, se fac anual. Cantitatile au fost preluate din Amenajamentul pastoral, % din suprafata.

NU sunt date in PAD-uri despre suprafete.

EVALUATOR ANEVAR  
 ing. Viorica MATEI



# RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr. 17760, specializare EPI

## FISA nr.3 IZLAZ COMUNAL STRICA RUNCU Trup II

### DEVIZ -privind lucrarile de imbunatatire a pajistilor

| cod<br>lucrare                           | Denumire lucrare  | Volum(ha) | Norma<br>ZO/UM | Total ZO/<br>UM | Tarif<br>Lei/Nor<br>ma | Valoare<br>lucrare-<br>lei |
|--|---|-----------|----------------|-----------------|------------------------|----------------------------|
| 2887                                     | Defrisarea vegetatiei<br>arbustifere, grad de<br>acoperire 10%-20%  | 0         | 18,68          | 0,000           | 151                    | 0                          |
| 2896                                     | Taierea arboretului,<br>scoaterea cioatelor si<br>evacuarea lor, grad de<br>acoperire sub 15%               | 0         | 18,18          | 0,000           | 151                    | 0                          |
| 2907                                     | lucr. de defris, in anul 3 de<br>la prima defris. cu<br>acoperire medie de pana la<br>10% din sup. Initiala | 0         | 1,92           | 0               | 151                    | 0                          |
| 2999                                     | Nivelarea musuroaielor  | 0,34      | 1,00           | 0,34            | 132                    | 45                         |
| 3066                                     | Curatarea pajistilor de<br>pietre si resturi vegetale   | 0,2       | 4,06           | 0,812           | 132                    | 107                        |
| 3069                                     | Adunatul si transportul<br>resturilor vegetale  | 0,2       | 1,8            | 0,36            | 132                    | 48                         |
| 3036                                     | Combaterea plantelor<br>daunatoare  | 0         | 0,86           | 0               | 132                    | 0                          |
| TOTAL                                    | Lucrari manuale   | x         | x              | x               | x                      | 200                        |
| <b>Suprafata izlaz-ha</b>                |   |           |                |                 |                        | <b>2,9045</b>              |
| Suprafata HB                             |   |           |                |                 |                        | 0,0617                     |
| Suprafata pasunabila- ha                 |   |           |                |                 |                        | 2,8428                     |
| Cheltuieli directe lei/ha/an             |   |           |                |                 |                        | 69                         |
| Cantitatea de masa verde To/Ha/an        |   |           |                |                 |                        | 5                          |
| Pret cf. HCJ nr.355/15.12.2022, lei/To   |   |           |                |                 |                        | 60                         |
| Valoare masa verde lei/ha/an             |   |           |                |                 |                        | 300                        |
| <b>Valoare pret inchiriere lei/ha/an</b> |   |           |                |                 |                        | <b>231</b>                 |

Lucrarile de defrisat se fac o singura data si se revizuiesc la 3ani de la prima defrisare.  
Valoarea s-a impartit la 10ani.

Lucrarile de combatere plante daunatoare, adunat pietre si resturi vegetale, taierea musuroaielor, se fac anual. Cantitatile au fost preluate din Amenajamentul pastoral, % din suprafata.  
NU sunt date in PAD-uri despre suprafete.

EVALUATOR ANEVAR  
ing. Viorica MATEI



## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

Evaluator: MATEI VIORICA, tel. 074 136 407, email: [vioricamatei@yahoo.com](mailto:vioricamatei@yahoo.com)

Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 17760, specializare EPI

### ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- HCJ Arges nr. 355/15.12.2023+Anexa
- HCL Corbeni nr.10/28.03.2019
- PAD-uri, format PDF , intocmite de PFA Marian George Florian