

## **RAPORT DE EVALUARE**

pentru stabilirea pretului minim de inchiriere a  
pajistilor permanente aflate in domeniul privat/public  
al comunei Corbeni, judetul Arges

*Proprietar:* Comuna Corbeni

*Beneficiar:* Comuna Corbeni

*Evaluator ANEVAR: ing. Viorica MATEI*

14.04.2022

## SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către,

### Comuna Corbeni

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

1. Prezenta lucrare a fost elaborată de Matei Viorica, membru titular ANEVAR, cu leg. nr. 17760, valabilă pentru anul 2022, în baza contractului nr.3946/14.04.2022 încheiat cu dumneavoastră.

2. Proprietatile care face obiectul prezentului raport sunt reprezentate de terenurile cu destinatia pasuni si izlazuri comunale situate pe raza UAT Corbeni si Arefu, jud. Arges.

3. Inspectia 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 si pasuni alpine, de pe UAT Corbeni si Arefu.

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, constând din 21 pagini, 23 Fise de calcul, 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 in vedere OUG34/2013 , Ordinul nr.407/31.05.2013-forma consolidata la 31.03.2022, Normele metodologice de aplicare a OUG 34/2013, HCJ Arges nr.318/15.12.2021 si toate celelalte documente puse la dispozitia evaluatorului de reprezentantul com. Corbeni.

Valorile sunt experimentate in moneda nationala 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.

Pitesti  
14.04.2022

Evaluator autorizat,  
ing. *Viorica* MATEI



## CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

### ***CAPITOLUL I - Introducere***

1.1 Sinteza raportului de evaluare.....	4
1.2 Certificarea evaluatorului.....	7

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

2.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați.....	8
2.3 Scopul evaluării.....	8
2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	8
2.5 Tipul valorii.....	8
2.6 Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	9
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	9
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.....	10
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	10
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
2.11 Declarația conformității cu SEV.....	11
2.12 Descrierea raportului.....	11

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

3.1 Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare.....	12
3.2 Descrierea situației juridice.....	12
3.3 Descrierea terenului.....	12
3.4 Istoric, prezentare date despre pasuni.....	17

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

4.1 Evaluarea proprietatii ptr. stabilirea nivelului minim de inchiriere.....	18
---	----

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

5.1 Analiza rezultatelor.....	20
<b>Anexe:</b> .....	21
Fise calcul nr. 1-23.....	22

## 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

### CAPITOLUL I: INTRODUCERE

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit în baza Contractului de prestării servicii nr.3946/14.04.2022, 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/public al comunei Corbeni.

#### 1.1.SINTEZA RAPORTULUI

<b>Proprietatea evaluată :</b>	Teren extravilan, categoria de folosință pășune, situat în comuna Corbeni și Arefu, jud. Argeș
<b>Tipul proprietății:</b>	Teren extravilan-pășuni permanente, aflate în domeniul privat/public al comunei Corbedni
<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 pășune Pășunile alpine: folosință pășune
<b>Clientul lucrării :</b>	COMUNA CORBENI
<b>Perioada inspecției</b>	01.04.2022-10.04.2022
<b>Data evaluării:</b>	14.04.2022
<b>Data raportului:</b>	14.04.2022
<b>Scopul evaluării:</b>	Stabilirea pretului minim de închiriere a izlazurilor comunale și a pășunilor alpine, aflate în proprietatea privată/publică 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> 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; 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; <i>Pretul minim de închiriere = valoarea ierbii disponibile ptr. animale(lei)- valoarea totală a cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral(lei).</i>

**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

**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 și exploatarea pajiștilor 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, sunt prezentate tabelar, pe tipuri de pasuni.

**TABEL Nr.1: Nivelul minim al prețului închirierii**

**Lei/an/ha,**

(pajisti aflate in domeniul privat al comunei Corbeni)

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 prețului închirierii 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 aflata in IZLAZUL COMUNAL</b>						
1	BENTA -SCHEI	119,0170	5,00	300	100	<b>200</b>
2.	BOJII-MATUSII	78,2180	5,00	300	73	<b>227</b>
3.	MLACA-POIENARI	110,0339	5,00	300	69	<b>231</b>
4.	PESTRITU	98,7627	5,00	300	65	<b>235</b>
5.	PLUTA-COCIOVA	47,502	5,00	300	29	<b>271</b>
6.	RUGET	141,6107	5,00	300	97	<b>203</b>
7.	SECATURI-VARZARU	99,2297	5,00	300	76	<b>224</b>
8.	SORTARE	11,3864	5,00	300	13	<b>287</b>
9.	STRICA RUNCU	34,1167	5,00	300	100	<b>200</b>
10.	TURBUREA	42,3528	5,00	300	98	<b>202</b>
11.	VARU	51,8487	5,00	300	68	<b>232</b>
12.	VISINU	42,0664	5,00	300	59	<b>241</b>
<b>PAJISTE ALPINA aflata in MUNTELE:</b>						
13.	CIOCANU (Padina)	140,8965	3,00	180	24	<b>156</b>
14.	CIOCANU (Capul Piscului)	122,1007	3,00	180	53	<b>127</b>

**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

15.	COASTELE DE MIJLOC TRUP I	97,0147	3,00	180	0	<b>180</b>
16.	COASTELE DE MIJLOC TRUP II	6,9783	3,00	180	0	<b>180</b>
17.	LIPITOAREA CIOCANULUI	121,8115	3,000	180	10	<b>170</b>
18.	MUSETEICA	324,9317	3,00	180	67	<b>113</b>
19.	RAIOSU	216,5414	3,00	180	29	<b>151</b>
20.	ROBITA (Mesteacanu)	131,4525	3,00	180	27	<b>153</b>
21.	ROBITA(Capul Piscului)	167,5456	3,00	180	55	<b>125</b>

**TABELUL NR. 2: Nivelul minim al prețului închirierii  
Lei/an/ha,  
(pajisti aflate in domeniul public al comunei Corbeni)**

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 disponibila - ha -	Productia medie de masa verde -to /ha /an-	Valoarea ierbii disponibile -lei /ha /an-	Cheltuieli cu implementarea Amenajamentului pastoral -lei/ha/an-	Nivelul minim al prețului închirierii de la care se pleaca la atribuirea directa/licitatie publica -lei/ha/an-
<b>PAJISTE ALPINA aflata in MUNTELE</b>						
22.	PLEASA	9,8011	3,00	180	88,00	<b>92,00</b>
23.	COSTITE	171,2788	3,00	180	80,00	<b>100,00</b>

ing. Viorica MATEI  
Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular  
Specializare EPI/Leg. 17760



## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

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

Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 17760, specializare EPI

### 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

*Ref. la proprietatea imobiliară evaluată teren extravilan pășune, proprietatea privată/publică 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 influența 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 perioada 01.04-10.04.2022, de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.
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 2022.

## 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
- 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 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 pretul minim de pornire, pentru închirierea izlazurilor comunale și a pasunilor alpine proprietate publică /privată a comunei, prin licitație publică, de crescătorii de animale.  
Pretul minim de pornire la licitație va fi exprimat în lei/ha/an, pentru fiecare izlaz comunal și pasuni alpine.  
Prezenta 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 și publică 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, se află în domeniul privat/public al comunei Corbeni, potrivit următoarelor:

- Hotărârea nr. 14/25.04.2007 a Consiliului Local Corbeni, privind trecerea în domeniul privat/public al comunei Corbeni a unor pasuni comunale, conform anexa;
- Hotărârea nr. 25/09.04.2012 a Consiliului Local Corbeni, privind modificarea suprafețelor de pasuni comunale aflate în domeniul privat al comunei Corbeni, conform anexa;
- HG nr.447/2002 privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din jud. Argeș, anexa nr.38, poz.58, publicată în MO, partea I, nr.609 și 609bis/16.08.2002;

Alte documente puse la dispoziția evaluatorului:

- Planurile de amplasament și delimitare pentru izlazurile comunale, cu suprafețe pe categorii de folosință, vecinatate, nr. cadastral și de CF;
- Planurile de amplasament și delimitare pentru pasunile alpine, cu suprafețe pe categorii de folosință, vecinatate;;
- HCL Arefu nr.21/31.05.2018, privind aprobarea Amenajamentului Pastoral pentru toate pajistile permanente aflate pe raza UAT Arefu ;
- HCL Arefu nr.21/31.05.2018, privind aprobarea Amenajamentului Pastoral pentru toate pajistile permanente aflate pe raza UAT Arefu;
- HCL Corbeni nr.10/28.03.2019, privind aprobarea Amenajamentului Pastoral pentru toate pajistile permanente aflate pe raza UAT Corbeni.



## 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

- Anexa la H CJ Arges nr.318/15.12.2021-privind preturile pe anul 2022 la unele produse agricole in vederea evaluarii arendeii achitate in natura.

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 pretului minim de închiriere a pajistilor permanente, proprietatea comunei Corbeni.

Metodologia de calcul adoptata a ținut cont de scopul evaluării, de cerinta clientului, de Irgislatia in vigoare și de recomandările SEV 2022.

*Definitie: 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

Inspecția 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 inspecției:	01.04-10.04.2022
Data evaluării:	14.04.2022
Data elaborării raportului de evaluare:	14.04.2022

### 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 Arges; Extras din amenajamentul pastoral, com. Corbeni;
- H.C.L. nr.21/31.05.2018 privind aprobarea amenajamentului pastoral pentru toate pajiștile disponibile aflate pe raza unitatii administrativ-teritoriale Arefu;( Extras din Amenajamentul pastoral privind pajistea alpina din Muntele Lipitoarea – Ciocanu, Ciocanu, Musateica, Robita, Riiosu, Coastele de Mijloc, Pleasa și Costite);
- Anexa la H CJ Arges nr.318/15.12.2021-privind preturile pe anul 2022 la unele produse agricole in vederea evaluarii arendeii achitate in natura;
- Norme tehnice de munca pentru lucrari manuale și cu tractiune animala in sectorul vegetal: Norme tehnice de munca pentru lucrarile de ameliorare a pajistilor naturale((MAA);
- Tarife lucrari agricole pentru anul 2022.
- Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor, cu privire

## 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

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 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.

## 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

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 acurateții 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 utilizată numai de com. Corbeni pentru închirierea pasunilor, nu este o valoare de asigurare, valoare de garanție bancară.

11. Proprietățile s-au evaluat în ipoteza utilizării în continuare ca pasune, considerată a fi cea mai bună 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 comunelor Corbeni si Arefu.

**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

#### 3.3. DESCRIEREA TERENURILOR

Detinatorul legal al pajistilor permanente incluse in prezentul raport de evaluare este com. Corbeni, cu sediul in com. Corbeni, jud. Arges.

Amplasarea teritoriala a trupurilor de pasune si vecinatatile sunt reprezentata pe PAD-urile, intocmite de firma SC TOPO SUPPORT GCG SRL, puse la dispozitia evaluatorului de Primaria Corbeni.

Situatia pajistilor ce urmează să fie evaluate in vederea stabilirii pretului minim de inchiriere este prevazuta in tabelul nr. 1 si 2 de mai jos:

TABEL NR. 3  
 SITUATIA PAJISTILOR DISPONIBILE REZULTATA DIN PLANUL DE  
 AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI - ANUL 2022 CE FAC OBIECTUL  
 INCHIRIERII SITUATE IN DOMENIUL PRIVAT/ PUBLIC AL COMUNEI CORBENI  
 IDENTIFICATE PRIN TARLA, PARCELA SI VECINATATI

PAJISTI PERMANENTE SITUATE IN EXTRAVILANUL COMUNEI CORBENI DISPONIBILE PENTRU INCHIRIERE								
Nr. crt.	DENUMIRE IZLAZ COMUNAL	NR. TAR LA	NR. PARCELA	NORD	SUD	EST	VEST	TOTAL SUPRAFATA PAJISTE DISPONIBILA CE FACE OBIECTUL INCHIRIERII HA
0	1	2	3	4	5	6	7	8

**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

1	<b>BENTA-SCHEI</b>	13,14	1,2,5,6,27,28,29,31,32	CULMEADIA	PROPRIETATI PRIVATE, OCOLUL SILVIC CURTEA DE ARGES	PROPRIETATI PRIVATE	RAUL ARGES	119,0170
2	<b>BOJII-MATUSII</b>	1	1,5,6,7,9,13,14,15	OCOLUL SILVIC CURTEA DE ARGES, PROPRIETATI PARTICULARE, DRUM	OCOLUL SILVIC CURTEA DE ARGES, PROPRIETATI PARTICULARE	DN 7C, PROPRIETATI PARTICULARE	OCOLUL SILVIC CURTEA DE ARGES,	78,2782
3	<b>MLACA-POIENARI</b>	17,18	9,10,11,12,13,18,1,4,50	PROPRIETATI PARTICULARE, VALEA TURBUREA, IZLAZUL SECATURI	PARAUL PREDEAL, PROPRIETATI PARTICULARE	PROPRIETATI PARTICULARE	PROPRIETATI PARTICULARE	110,0339
4	<b>PESTRITU</b>	2,4,5,6,8	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,	PROPRIETATI PARTICULARE	OCOLUL SILVIC CURTEA DE ARGES	DRUM COMUNAL, PROPRIETATI PARTICULARE	GHERGHINU VASILE	98,7627
5	<b>PLUTA-COCIOVEI</b>	19	38,42,57,59,60,61,71,72,73,74,75	DRUM COMUNAL, PROPRIETATI PRIVATE	VALEA TOLIA, PROPRIETATI PRIVATE	PROPRIETATI PRIVATE	RAUL ARGES, PROPRIETATI PRIVATE	48,0548
6	<b>RUGET</b>	1,5,6,24,25	1,2,3,6,9,10,12,14,15,16,55,161,168	OCOLUL SILVIC CURTEA DE ARGES, VALEA OBIEI	PROPRIETATI PARTICULARE, VALEA CURMATURI I, VALEA FRICIURI	PROPRIETATI PARTICULARE	PROPRIETATI PARTICULARE, VALEA OBIEI	141,6107
7	<b>SECATURI-VARZARU</b>	14,15,16,17,	1,2,3,4,6,8,	PROPRIETATI PARTICULARE, DC 262, OCOLUL SILVIC VIDRARU	IZLAZUL MLACA POIENARI, VALEA TURBUREA	PROPRIETATI PARTICULARE, IZLAZUL MLACA POIENARI, VALEA TULBUREA	PROPRIETATI PARTICULARE	99,2297
8	<b>SORTARE</b>	12,13	1,8,9	PARAU, VALEA ARGESULUI	RAUL ARGES	RAUL ARGES	PROPRIETATI PARTICULARE	11.3864

**RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI**

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

Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr. 17760, specializare EPI

9	<b>STRICARUNCU</b>	19	93,94,102,104,118	PROPRIETATI PARTICULARE, OCOLUL SILVIC CURTEA DE ARGES	PROPRIETATI PARTICULARE,	OCOLUL SILVIC CURTEA DE ARGES	RAUL ARGES, PROPRIETATI PARTICULARE	<b>34,1167</b>
10	<b>TURBUREA</b>	15	1,2,3,45,6,18,20,21,22,23,,24,36,37,38,39,40,43,44,46,59,62,63,64,103,105,106	OCOLUL SILVIC VIDRARU, DRUM FORESTIER	PROPRIETATI PARTICULARE	OCOLUL SILVIC VIDRARU,	PROPRIETATI PARTICULARE, IZLAZUL SECATURI VARZARU	<b>42,3528</b>
11	<b>VARU</b>	25	111,133,134,136	PROPRIETATI PARTICULARE	DRUM ACCES, OCOLUL SILVIC CURTEA DE ARGES	OCOLUL SILVIC CURTEA DE ARGES, PROPRIETATI PARTICULARE	PROPRIETATI PARTICULARE	<b>51,8487</b>
12	<b>VISINU</b>	17	6,23,24,25	VALEA TULBUREA, PROPRIETATI PARTICULARE	OCOLUL SILVIC VIDRARU	OCOLUL SILVIC VIDRARU	OCOLUL SILVIC VIDRARU, PROPRIETATI PARTICULARE	<b>42,0664</b>

**PAJISTI PERMANENTE SITUATE IN EXTRAVILANUL COMUNEI AREFU DISPONIBILE PENTRU INCHIRIERE**

Nr. crt.	DENUMIRE PASUNE ALPINA	NR. TARLA	NR. PARCELA	NORD	SUD	EST	VEST	TOTAL SUPRAFATA PAJISTE DISPONIBILE CE FACE OBIECTUL INCHIRIERII HA
----------	------------------------	-----------	-------------	------	-----	-----	------	---

**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

13	<b>CIOCANU (Padina)</b>	3	39, 63, 68, 70, 97	PASUNE ALPINA LIPITOAREA CIOCANULU UI	PASUNE ALPINA CIOCANUL- CAPUL PISCULUI	PASUNE ALPINA JORZEA	OCOLUL SILVIC VIDRARU	<b>140,8965</b>
14	<b>CIOCANU (Capul Piscului)</b>	3	39, 97, 100	PASUNE ALPINA CIOCANUL- PADINA	OCOLUL SILVIC VIDRARU	PASUNE ALPINA NANEASA, OCOLUL SILVIC VIDRARU	OCOLUL SILVIC VIDRARU PASUNE, ALPINA CIOCANUL- PADINA	<b>122,1007</b>
15	<b>COASTELE DE MILJOC TRUP I</b>	4	1, 15, 16, 21, 22, 23	COM. ALBESTI DE ARGES- MUNTELE COASTELE MARI	PASUNE ALPINA TUICA, MUNTELE JEPUI DE JOS, JEPUI DE MILJOC SI JEPUI DE SUS	PASUNE ALPINA PICUIATA, MUNTELE JEPUI DE JOS, JEPUI DE MILJOC SI JEPUI DE SUS	OCOLUL SILVIC VIDRARU	<b>97,0147</b>
16	<b>COASTELE DE MILJOC TRUP II</b>	4	15, 23	OCOLUL SILVIC VIDRARU	OCOLUL SILVIC VIDRARU	OCOLUL SILVIC VIDRARU	OCOLUL SILVIC VIDRARU	<b>6,9783</b>
17	<b>LIPITOAREA CIOCANULUI</b>	3	39, 63, 64, 65, 66, 96	COM. AREFU- PASUNE ALPINA PISCUL NEGRU	PASUNE ALPINA CIOCANUL	PASUNE ALPINA MUSETEIC A. COM. AREFU- PASUNE ALPINA JORZEA	OCOLUL SILVIC VIDRARU	<b>121,8115</b>
18	<b>MUSETEICA</b>	3	1, 30, 38, 39, 40, 41, 44, 45	COM. AREFU- PASUNE ALPINA CAPRA	OCOLUL SILVIC VIDRARU, COM. AREFU - PASUNE ALPINA JORZEA	PASUNE ALPINA RAIOSUL, PASUNE ALPINA ROBITA	COM. CORBENI- PASUNE ALPINA LIPITOAREA CIOCANULU I, COM. AREFU- PASUNE ALPINA PISCUL NEGRU	<b>324,9317</b>
19	<b>PLEASA</b>	4	47, 115	OCOLUL SIVIC VIDRARU	OCOLUL SIVIC VIDRARU	OCOLUL SIVIC VIDRARU	OCOLUL SIVIC VIDRARU	<b>9,8011</b>

**RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI**

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

Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr. 17760, specializare EPI

20	<b>RAIOSU</b>	3	1, 17, 18, 19, 22, 26, 30, 32, 33, 79	MUNTELE BUDA	OCOLUL SIVIC VIDRARU, PASUNE ALPINA ROBITA	OCOLUL SIVIC VIDRARU	PASUNEA ALPINA MUSETEICA, PASUNEA ALPINA CAPRA-TRUP II	<b>216,5414</b>
21	<b>ROBITA (Mesteacanu)</b>	3	1, 30, 36, 37, 38, 79, 80	PASUNE ALPINA RAIOSU	OCOLUL SILVIC VIDRARU, PASUNE ALPINA ROBITA-CAPUL PISCULUI	MUNTELE BUDA, OCOLUL SILVIC VIDRARU	PASUNE ALPINA ROBITA-CAPUL PISCULUI	<b>131,4525</b>
22	<b>ROBITA (Capul Piscului)</b>	3	30, 38, 80, 82	PASUNE ALPINA ROBITA-MESTEACANUL	OCOLUL SILVIC VIDRARU	PASUNE ALPINA ROBITA-MESTEACANUL, OCOLUL SILVIC VIDRARU	OCOLUL SILVIC VIDRARU	<b>167,5456</b>
23.	<b>COSTITELE</b>	4	16, 23, 47, 52	PASUNE ALPINA COASTELE DE MILJOC - TRUP I	PASUNE ALPINA ALBESTII DE ARGES-PUNCT OTICU, COM. BRADULET-PASUNE ALPINA TUICA	COM. BRADULET-PASUNE ALPINA TUICA	OCOLUL SILVIC VIDRARU	<b>85,6394</b>

**SITUATIA PAJISTILOR DISPONIBILE REZULTATA DIN PLANUL DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI - ANUL 2022  
CE FAC OBIECTUL INCHIRIERII  
SITUATE IN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI CORBENI**

**TABEL NR. 4**

Denumire Izlaz comunal	Nr. cadastral/Nr. cartea funciara	Pasune	Pasune impadurita	Pasune cu tufaris	Pasune cu maracini/feriga	Pasune cu tipirig/mlastina	Zona ocupata abuziv cu garduri	Total suprafata disponibila ce face obiectul inchirierii
		Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha



## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

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

Membru titular ANEVAR, Legitimati a nr. 17760, specializare EPI

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<i>IZLAZURI COMUNALE</i>									
1.	BENTA SCHEI	80778;80957;80963;80969;80967	50,9641	37,3783	14,5291	16,1455	-	-	119,0170
2.	BOJII-MATUSII	80921	57,1864	13,0704	0,8631	7,0972	-	0,0611	78,2782
3.	MLACA POIENARI	80953;80966;80958;	84,7286	18,6944	0,7800	5,8309	-	-	110,0339
4.	PESTRITU	82405;82404;82410;82415;82406	77,2956	15,8105	0,6063	5,0503	-	-	98,7627
5.	PLUTA-COCIOVA	81877;82406;80974;80971;80960;80970;80962	43,6287	3,4921	-	0,3804	0,5536	-	48,0548
6.	RUGET	80899	97,9714	36,5598	1,3489	5,7306	-	-	141,6107
7.	SECATURI-VARZARU	80964;80968;80972;80973;80956	77,6793	20,9335	-	0,6169	-	-	99,2297
8.	SORTARE	80637	10,7133	0,0854	0,5877	-	-	-	11,3864
9.	STRICA RUNCU	80768	20,2127	9,3117	0,8709	3,7214	-	-	34,1167
10.	TURBUREA	80727;80730	27,2726	8,0385	7,0417	-	-	-	42,3528
11.	VARU	81279	42,0170	6,7903	2,6211	0,4203	-	-	51,8487
12.	VISINU	35,0210	7,0454	-	-	-	-	-	42,0664
<i>PASUNI ALPINE</i>									
13.	CIOCANU (Padina)	-	140,8965	-	-	-	-	-	140,8965
14.	CIOCANU (Capul Piscului)	-	110,0213	12,0794	-	-	-	-	122,1007
15.	COASTELE DE MILJOC TRUP I	-	97,0147	-	-	-	-	-	97,0147
16.	COASTELE DE MILJOC TRUP II	-	6,9783	-	-	-	-	-	6,9783
17.	LIPITOAREA CIOCANU LUI	-	117,6712	4,1403	-	-	-	-	121,8115
18.	MUSETEICA	-	323,2384	1,6933	-	-	-	-	324,9317
19.	RAIOSU	-	214,5174	2,0240	-	-	-	-	216,5414
20.	ROBITA (Mes teacanu)	-	124,834	3,0899	-	-	-	-	131,4525
21.	ROBITA (Capul Piscului)	-	143,8270	3,9893	19,7293	-	-	-	167,5456

## 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

PASUNI ALPINE Domeniul Public									
22.	PLEASA	-	9,2455	0,5556	-	-	-	-	9,8011
23	COSTITELE	-	72,2844	13,3550	-	85,6394	-	-	171,2788

### 3.4. Scurta prezentare a pasunilor

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

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

Valoarea pastorală și productivitatea sunt mijlocii, cu o producție de 5to/ha masă verde și o capacitate de pasunat de 0,57UVM/ha.

Lucrari specifice recomandate prin amenajamentul pastoral pentru ameliorarea pajistilor:

- combaterea eroziunii solului ;
- combaterea vegetatiei lemnoase nevaloroase din pajisti si a plantelor daunatoare ;
- indepartarea materialului lemnos, al cioatelor si pietrelor ;
- distrugerea musuroaielor, nielarea si curatarea pajistilor de pietre ;
- administrarea de ingrasaminte chimice- dupa recomandarile OSPA ;
- tarlirea pajistilor cu animalele ;
- imbunatatirea pajistilor degradate prin suprainsamantare si reinsamantare ;

b) *Pasunile alpine* sunt situate in etajul alpin, etajul padurilor reprezentate de fag, brad, molid, mestecan, carpen, la altitudinea de 1600m-2200mla.

Vegetatia lemnoasa se intalneste pe toate pasunile de pe UAT Arefu iar o parte din pasunile alpine sunt ocupate de jnepenis specie ocrotita de lege.

Valoarea pastorală și productivitatea sunt mici, cu o producție de 3to/ha masă verde.

Lucrari specifice recomandate prin amenajamentul pastoral pentru ameliorarea pasunilor alpine sunt aceleasi ca si la izlazurile comunale.

## CAPITOLUL IV: EVALUAREA PROPRIETATII

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

- Conform prevederilor 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.318/15.12.2021 a Consiliului Județean Argeș;
- Amenajamentul pastoral;
- PAD-urile terenurilor cu pasune.

Evaluarea s-a făcut, utilizând abordările în evaluare, în cazul de față venitul brut obținut din producția de masă verde.

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

Producția de masă verde estimată, care se obține la hectar pe pasunile alpine, situate pe teritoriul com. Arefu și Corbeni = 3to/ha/an,

## RAPORT EVALUARE INCHIRIERE PASUNI

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

Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 17760, specializare EPI

Metodologia de determinare a nivelului minim al pretului de inchiriere:

- se stabileste valoarea masei verzi in functie de productivitatea anuala pe ha si pretul stabilit prin HCJ Arges nr.318/2021.

- ptr. izlazurile comunale, valoarea masei verzi=5to/hax60lei/to=300lei/ha/an

- ptr. pasunile alpine, valoarea masei verzi=3to/hax60lei/to=180lei/ha/an

- se calculeaza valoarea cheltuielilor cu lucrarile ce trebuie efectuate pe pajiste in functie de recomandarile din amenajamentul pastoral:

- suprafata pajistilor a fost preluata din PAD-urile puse la dispozitie de com. Corbeni si tabelele anexat la contract;

- suprafata pasunilor impadurite, a celor cu tufarisuri si maracinisuri, cu feriga, tipirig, mlastina si garduri, a fost preluata deasemenca din PAD-uri si tabelul centralizator, anexat la contract;

- suprafata lucrarilor de nivelat musuroaie, strans pietre, indepartat resturi vegetale a fost preluata din amenajamentul pastoral, procentual in functie de suprafata trupului respectiv.

Calculul reprezentand valoarea cheltuielilor cu intretinerea si imbunatatirea pajistilor sunt conduse tabelar si sunt prezentate in Fisele 1-23, anexate la raport si care fac parte integranta din prezentul raport de evaluare.

Mai jos, este prezentata situatia centralizatoare, cu valoarea minima a pretului de inchiriere, a pajistilor permanente proprietatea privata/publica a comunei Corbeni

### TABEL Nr.5: Nivelul minim al prețului închirierii

**Lei/an/ha,**

(pajisti aflate in domeniul privat al comunei Corbeni)

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 disponibila	Productia medie de masa verde	Valoarea ierbii disponibile	Cheltuieli cu implementarea Amenajamentului pastoral	Nivelul minim al prețului închirierii 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 aflata in IZLAZUL COMUNAL</b>						
1	BENTA -SCHEI	119,0170	5,00	300	100	<b>200</b>
2.	BOJII-MATUSII	78,2180	5,00	300	73	<b>227</b>
3.	MLACA-POIENARI	110,0339	5,00	300	69	<b>231</b>
4.	PESTRITU	98,7627	5,00	300	65	<b>235</b>
5.	PLUTA-COCIOVA	47,502	5,00	300	29	<b>271</b>
6.	RUGET	141,6107	5,00	300	97	<b>203</b>

**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

7.	SECATURI- VARZARU	99,2297	5,00	300	76	<b>224</b>
8.	SORTARE	11,3864	5,00	300	13	<b>287</b>
9.	STRICA RUNCU	34,1167	5,00	300	100	<b>200</b>
10.	TURBUREA	42,3528	5,00	300	98	<b>202</b>
11.	VARU	51,8487	5,00	300	68	<b>232</b>
12.	VISINU	42,0664	5,00	300	59	<b>241</b>
<b>PAJISTE ALPINA aflata in MUNTELE:</b>						
13.	CIOCANU (Padina)	140,8965	3,00	180	24	<b>156</b>
14.	CIOCANU (Capul Piscului)	122,1007	3,00	180	53	<b>127</b>
15.	COASTELE DE MIJLOC TRUP I	97,0147	3,00	180	0	<b>180</b>
16.	COASTELE DE MIJLOC TRUP II	6,9783	3,00	180	0	<b>180</b>
17.	LIPITOAREA CIOCANULUI	121,8115	3,000	180	10	<b>170</b>
18.	MUSETEICA	324,9317	3,00	180	67	<b>113</b>
19.	RAIOSU	216,5414	3,00	180	29	<b>151</b>
20.	ROBITA (Mesteacanu)	131,4525	3,00	180	27	<b>153</b>
21.	ROBITA(Capul Piscului)	167,5456	3,00	180	55	<b>125</b>

**TABELUL Nr. 6: Nivelul minim al prețului închirierii  
Lei/an/ha,**

(pajisti aflate in domeniul public al comunei Corbeni)

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 disponibila - ha -	Productia medie de masa verde -to /ha /an-	Valoarea ierbii disponibile -lei /ha /an-	Cheltuieli cu implementarea Amenajamentului pastoral -lei/ha/an-	Nivelul minim al prețului închirierii de la care se pleaca la atribuirea directa/licitatie publica -lei/ha/an-
<b>PAJISTE ALPINA aflata in MUNTELE</b>						
22.	PLEASA	9,8011	3,00	180	88,00	<b>92,00</b>
23.	COSTITE	171,2788	3,00	180	80,00	<b>100,00</b>

## 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

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

#### 5.1. Analiza rezultatelor si 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 marimea 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.

14.04.2022

EVALUATOR ANEVAR

Membru Titular, leg. 17760/2022

ing. Viorica MATEI



#### ANEXELE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- Fișele de calcul a valorii minime de închiriere de la 1-23
- HCJ Argeș nr. 318/15.12.2021+Anexa
- HCL Corbeni nr. 14/25.04.2007+Anexa
- HCL Arefu nr. 25/09.04.212+Anexa
- Ordinul Prefectului jud. Argeș nr. 52/08.04.1993
- PAD-uri, format PDF, întocmite de SCTOPO SUPPORT GCG SRL