

Proprietate imobiliara
Loc. Timisesti ; com. Timisesti; jud. Neamt

ANEVAR

ASOCIATIA NATIONALA a EVALUATORILOR AUTORIZATI din ROMANIA

(RAPORT DE EVALUARE)

STUDIU de OPORTUNITATE

INCHIRIERE PASUNE

Nr. 30- 30.03.2023

Beneficiar - COMUNA TIMISESTI

Destinatar- COMUNA TIMISESTI

Martie 2023



PROPRIETATE IMOBILIARA

Terenuri -Pasune

situate in

com. Timisesti ; jud Neamt ;

- 1) Punct - Prund Moldova Timisesti- nr. cad. 51444; S teren- 682000 mp
- 2) Punct - Prund Moldova Timisesti - nr. cad. 51442, S teren- 46 000 mp
- 3) Punct - Prund Moldova Timisesti - nr. cad - 51372 , S teren- 107 200 mp
- 4) Punct - Bahna Preutesti , nr. cad- 51378, S teren - 16 400 mp
- 5) Punct- Bahna Preutesti , nr. cad - 51375, S teren- 54 500 mp
- 6) Punct - Bahna Preutesti , nr. cad 51373, Steren- 78 500 mp
- 7) Punct - Fagecel , nr. cad- 51369, S teren 394 138 mp
- 8) Punct Canton Dumbrava , loc. Dumbrava, nr. cad -51443, S teren 122 400 mp
- 9) Punct Prund Moldova Timisesti , nr. cad -51374, S teren- 14 000 mp
- 10) Punct Bahna Preutesti , nr. cad 51454, S teren -11 700 mp
- 11) punct Bahna Preutesti , nr. cad. -51455, S teren - 23 400 mp
- 12) Punct Canton Dumbrava , nr. cad - 51480. S teren - 27 300 mp
- 13) Punct Canton Dumbrava , nr. cad- 51472, S teren- 25 000 mp
- 14) Punct Canton Dumbrava , nr. cad 51486, S teren- 104 757 mp
- 15) Punct Dealul Stanii Dumbrava , nr, cad. 51481, S teren - 85 547 mp
- 16) Punct Bahna Preutesti, nr. cad - 51492, S teren- 103 159 mp
- 17) Punct Bahna Preutesti , nr. cad - 51488 , S teren 29 550 mp
- 18) Punct Bahna Preutesti , nr. cad - 51489,, S teren- 130 425 mp
- 19) Punct Bahna Preutesti , nr. cad - 51487 , S teren- 91 154 mp
- 20) Punct Bahna Preutesti , nr. cad - 51496, S teren- 23 650 mp
- 21) Punct Bahna Preutesti , nr. cad - 51495 , S teren- 40 200 mp
- 22) Punct bahna Preutesti , nr. cad.-51506, S teren- 25 000 mp
- 23) Punct Hulubina Preutesti , nr. cad - 51517 , S teren- 76 000 mp
- 24) Punct Hira Plaiesti ,nr. cad .-51511, S teren - 130 000 mp
- 25) Punct Movila Timisesti , nr. cad .- 51510, S teren - 220 000 mp
- 26) Punct Nimas , nr. cad - 51614, S teren- 334 718 mp
- 27) Extravilan , nr. cad 51578- S teren- 159 500 mp
- 28) Punct Fagetel , nr. cad -51609, S teren- 2 100 mp
- 29) Punct Prund Ozana , nr. cad- 51608, S teren- 2 000 mp
- 30) Punct Hulubina , nr. cad - 51613 , S teren - 2 000 mp

Martie 2023



Proprietate imobiliara
Loc. Timisesti ; com. Timisesti; jud. Neamt

EVALUATOR	STEJAR ROMICA
EVALUATOR autorizat	STEJAR ROMICA
Numar de ANEVAR	NR. 16347
Identificat	Ing STEJAR ROMICA
Valabilitate profesională	valabila 31.12.2023
Termen de acoperire/nr./an	
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Roman ▪ Str. Anton Pann; bl. 35; sc B; ap 17 ▪ Telefon: 0745-318219 ▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com
BENEFICIAR	Comuna Timisesti
Adresa	Loc. Timisesti , com. Timisesti; jud. Neamt
DESTINATARUL	Comuna Timisesti



Proprietate imobiliara agricola-teren

PROPRIETATE IMOBILIARA

Terenuri -Pasune

situate in

com. Timisesti ; jud Neamt ;

- 1) Punct - Prund Moldova Timisesti- nr. cad. 51444; S teren- 682000 mp
- 2) Punct - Prund Moldova Timisesti - nr. cad. 51442, S teren- 46 000 mp
- 3) Punct - Prund Moldova Timisesti - nr. cad - 51372, S teren- 107 200 mp
- 4) Punct - Bahna Preutesti, nr. cad- 51378, S teren - 16 400 mp
- 5) Punct- Bahna Preutesti, nr. cad - 51375, S teren- 54 500 mp
- 6) Punct - Bahna Preutesti, nr. cad 51373, Steren- 78 500 mp
- 7) Punct - Fagecel, nr. cad- 51369, S teren 394 138 mp
- 8) Punct Canton Dumbrava, loc. Dumbrava, nr. cad -51443, S teren 122 400 mp
- 9) Punct Prund Moldova Timisesti, nr. cad -51374, S teren- 14 000 mp
- 10) Punct Bahna Preutesti, nr. cad 51454, S teren -11 700 mp
- 11) punct Bahna Preutesti, nr. cad. -51455, S teren - 23 400 mp
- 12) Punct Canton Dumbrava, nr. cad - 51480. S teren - 27 300 mp
- 13) Punct Canton Dumbrava, nr. cad- 51472, S teren- 25 000 mp
- 14) Punct Canton Dumbrava, nr. cad 51486, S teren- 104 757 mp
- 15) Punct Dealul Stanii Dumbrava, nr, cad. 51481, S teren - 85 547 mp
- 16) Punct Bahna Preutesti, nr. cad - 51492, S teren- 103 159 mp
- 17) Punct Bahna Preutesti, nr. cad - 51488, S teren 29 550 mp
- 18) Punct Bahna Preutesti, nr. cad - 51489,, S teren- 130 425 mp
- 19) Punct Bahna Preutesti, nr. cad - 51487, S teren- 91 154 mp
- 20) Punct Bahna Preutesti, nr. cad - 51496, S teren- 23 650 mp
- 21) Punct Bahna Preutesti, nr. cad - 51495, S teren- 40 200 mp
- 22) Punct bahna Preutesti, nr. cad.-51506, S teren- 25 000 mp
- 23) Punct Hulubina Preutesti, nr. cad - 51517, S teren- 76 000 mp
- 24) Punct Hira Plaiesti, nr. cad .-51511, S teren - 130 000 mp
- 25) Punct Movila Timisesti, nr. cad .- 51510, S teren - 220 000 mp
- 26) Punct Nimas, nr. cad - 51614, S teren- 334 718 mp
- 27) Extravilan, nr. cad 51578- S teren- 159 500 mp
- 28) Punct Fagetel, nr. cad -51609, S teren- 2 100 mp
- 29) Punct Prund Ozana, nr. cad- 51608, S teren- 2 000 mp
- 30) Punct Hulubina, nr. cad - 51613, S teren - 2 000 mp

CHIRIA ESTIMATA pt.
PROPRIETATEA



Nota: Suprafata terenului , in vederea estimarii chiriei -evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior.

Comuna Timisesti
teren

- 1)Punct –Prund Moldova Timisesti- nr. cad. 51444; S teren- 682000 mp
2)Punct –Prund Moldova Timisesti – nr. cad. 51442, S teren- 46 000 mp
3)Punct –Prund Moldova Timisesti – nr. cad – 51372 , S teren- 107 200 mp
4)Punct – Bahna Preutesti , nr. cad- 51378, S teren – 16 400 mp
5)Punct- Bahna Preutesti , nr. cad – 51375, S teren- 54 500 mp
6)Punct – Bahna Preutesti , nr. cad 51373, Steren- 78 500 mp
7)Punct – Fagecel , nr. cad- 51369, S teren 394 138 mp
8)Punct Canton Dumbrava , loc. Dumbrava, nr. cad -51443, S teren 122 400 mp
9)Punct Prund Moldova Timisesti , nr. cad -51374, S teren- 14 000 mp
10)Punct Bahna Preutesti , nr. cad 51454, S teren -11 700 mp
11)punct Bahna Preutesti , nr. cad. -51455 , S teren – 23 400 mp
12)Punct Canton Dumbrava , nr. cad – 51480. S teren – 27 300 mp
13)Punct Canton Dumbrava , nr. cad- 51472, S teren- 25 000 mp
14)Punct Canton Dumbrava , nr. cad 51486, S teren- 104 757 mp
15)Punct Dealul Stanii Dumbrava , nr, cad. 51481, S teren – 85 547 mp
16)Punct Bahna Preutesti, nr. cad – 51492, S teren- 103 159 mp
17)Punct Bahna Preutesti , nr. cad – 51488 , S teren 29 550 mp
18)Punct Bahna Preutesti , nr. cad – 51489,, S teren- 130 425 mp
19)Punct Bahna Preutesti , nr. cad – 51487 , S teren- 91 154 mp
20)Punct Bahna Preutesti , nr. cad – 51496, S teren- 23 650 mp
21)Punct Bahna Preutesti , nr. cad – 51495 , S teren- 40 200 mp
22)Punct bahna Preutesti , nr. cad.-51506, S teren- 25 000 mp
23)Punct Hulubina Preutesti , nr. cad – 51517 , S teren- 76 000 mp
24)Punct Hira Plaiesti ,nr. cad .-51511, S teren – 130 000 mp
25)Punct Movila Timisesti , nr. cad .- 51510, S teren- 1220 000 mp
26)Punct Nimas , nr. cad – 51614, S teren- 334 718 mp



- 27) Extravilan , nr. cad 51578- S teren- 159 500 mp
28) Punct Fagetel , nr. cad -51609, S teren- 2 100 mp
29) Punct Prund Ozana , nr. cad- 51608, S teren- 2 000 mp
30) Punct Hulubina , nr. cad - 51613 , S teren - 2 000 mp

Chiria ron/ha/an- recomandata
(in conformitate cu Legea pasunilor actualizata
Nr .268 /22.07.2022)

199,5 RON/ha/an

DENUMIRE	Localizare	nr. cad	Suprafata (ha)	Valoare inchiriere (ron/ ha/an)	Valoare inchiriere (ron/an)
1 Pasune	Punct -Prund Moldova Timisesti-	51444	68,2	199,5	13605,9
2 Pasune	Punct -Prund Moldova Timisesti	51442	4,6	199,5	917,7
3 Pasune	Punct -Prund Moldova Timisesti	51372	10,72	199,5	2138,6
4 Pasune	Punct - Bahna Preutesti	51378	1,64	199,5	327,2
5 Pasune	Punct- Bahna Preutesti	51375	5,45	199,5	1087,3
6 Pasune	Punct - Bahna Preutesti	51373	7,85	199,5	1566,1
7 Pasune	Punct - Fagecel	51369	39,4138	199,5	7863,1
8 Pasune	Punct Canton Dumbrava	51443	12,24	199,5	2441,9
9 Pasune	Punct Prund Moldova Timisesti	51374	1,4	199,5	279,3
10 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51454	1,17	199,5	233,4
11 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51455	2,34	199,5	466,8
12 Pasune	Punct Canton Dumbrava	51480	2,73	199,5	544,6
13 Pasune	Punct Canton Dumbrava	51472	2,5	199,5	498,8
14 Pasune	Punct Canton Dumbrava	51486	10,4757	199,5	2089,9
15 Pasune	Punct Dealul Stanii Dumbrava	51481	8,5547	199,5	1706,7
16 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51492	10,3159	199,5	2058,0
17 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51488	2,955	199,5	589,5
18 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51489	13,0425	199,5	2602,0
19 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51487	9,1154	199,5	1818,5
20 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51496	2,365	199,5	471,8
21 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51495	4,02	199,5	802,0
22 Pasune	Punct bahna Preutesti	51506	2,5	199,5	498,8
23 Pasune	Punct Hulubina Preutesti	51517	7,6	199,5	1516,2
24 Pasune	Punct Hira Plaiesti	51511	13	199,5	2593,5
25 Pasune	Punct Movila Timisesti	51510	22	199,5	4389,0
26 Pasune	Punct Nimas	51614	33,4718	199,5	6677,6
27 Pasune	Extravilan	51578	15,95	199,5	3182,0
28 Pasune	Punct Fagetel	51609	0,21	199,5	41,9
29 Pasune	Punct Prund Ozana	51608	0,2	199,5	39,9
30 Pasune	Punct Hulubina	51613	0,2	199,5	39,9
TOTAL			316,23		63087,8

Conform (ron/t) Productie medie MV Valoare Valoare max. inchiriere
Conform . C.J. Neamt) t/an (ron/ ha) (ron/ha)
40 10,09 403,6 201,8
Conform Legea pasunilor actualizata - nr. 268-22.07.2022

EVALUATOR
ing. STEJAR ROMICA



TIPIUL VALORII ESTIMATE	Valoarea chiriei pt. pasuni ron/ha/an
SCOPUL EVALUĂRII	Informare- in vederea inchirierii terenurilor -pasune
DATA INSPECȚIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul evaluator Stejar Romica la data de 01.03.2023 in prezenta reprezentantului proprietarului.
DATA EVALUARII	12.03.2023
CURS DE SCHIMB	1 EUR = 4,9156 RON
CONFORM BNR	1 USD = 4,6053 RON

DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii conform documentelor si a Releveelor. 1)Punct –Prund Moldova Timisesti- nr. cad. 51444; S teren- 682000 mp 2)Punct –Prund Moldova Timisesti – nr. cad. 51442, S teren- 46 000 mp 3)Punct –Prund Moldova Timisesti – nr. cad – 51372 , S teren- 107 200 mp 4)Punct – Bahna Preutesti , nr. cad- 51378, S teren – 16 400 mp 5)Punct- Bahna Preutesti , nr. cad – 51375, S teren- 54 500 mp 6)Punct – Bahna Preutesti , nr. cad 51373, Steren- 78 500 mp 7)Punct – Fagecel , nr. cad- 51369, S teren 394 138 mp 8)Punct Canton Dumbrava , loc. Dumbrava, nr. cad -51443, S teren 122 400 mp 9)Punct Prund Moldova Timisesti , nr. cad -51374, S teren- 14 000 mp 10)Punct Bahna Preutesti , nr. cad 51454, S teren -11 700 mp 11)punct Bahna Preutesti , nr. cad. -51455 , S teren – 23 400 mp 12)Punct Canton Dumbrava , nr. cad – 51480. S teren – 27 300 mp 13)Punct Canton Dumbrava , nr. cad- 51472, S teren- 25 000 mp 14)Punct Canton Dumbrava , nr. cad 51486, S teren- 104 757 mp 15)Punct Dealul Stanii Dumbrava , nr, cad. 51481, S teren – 85 547 mp 16)Punct Bahna Preutesti, nr. cad – 51492, S teren- 103 159 mp 17)Punct Bahna Preutesti , nr. cad – 51488 , S teren 29 550 mp 18)Punct Bahna Preutesti , nr. cad – 51489,, S teren- 130 425 mp 19)Punct Bahna Preutesti , nr. cad – 51487 , S teren- 91 154 mp 20)Punct Bahna Preutesti , nr. cad – 51496, S teren- 23 650 mp 21)Punct Bahna Preutesti , nr. cad – 51495 , S teren- 40 200 mp 22)Punct bahna Preutesti , nr. cad.-51506, S teren- 25 000 mp 23)Punct Hulubina Preutesti , nr. cad – 51517 , S teren- 76 000 mp 24)Punct Hira Plaiesti ,nr. cad .-51511, S teren – 130 000 mp
--	---



25)Punct Movila Timisesti , nr. cad .- 51510,S teren - 220 000 mp

26)Punct Nimas , nr. cad - 51614, S teren- 334 718 mp

27)Extravilan , nr. cad 51578- S teren- 159 500 mp

28)Punct Fagetel , nr. cad -51609, S teren- 2 100 mp

29)Punct Prund Ozana , nr. cad- 51608, S teren- 2 000 mp

30)Punct Hulubina , nr. cad - 51613 , S teren - 2 000 mp

Nota: Suprafata terenului pt. estimarea chiriei evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.

Inscrieri privitoare la proprietate conform datelor :proprietatile sunt in proprietatea Comunei Timisesti conform:

)Punct -Prund Moldova Timisesti- nr. cad. 51444; S teren- 682000 mp

2)Punct -Prund Moldova Timisesti - nr. cad. 51442, S teren- 46 000 mp

3)Punct -Prund Moldova Timisesti - nr. cad - 51372 , S teren- 107 200 mp

4)Punct - Bahna Preutesti , nr. cad- 51378, S teren - 16 400 mp

5)Punct- Bahna Preutesti , nr. cad - 51375, S teren- 54 500 mp

6)Punct - Bahna Preutesti , nr. cad 51373, Steren- 78 500 mp

7)Punct - Fagecel , nr. cad- 51369, S teren 394 138 mp

8)Punct Canton Dumbrava , loc. Dumbrava, nr. cad -51443, S teren 122 400 mp

9)Punct Prund Moldova Timisesti , nr. cad -51374, S teren- 14 000 mp

10)Punct Bahna Preutesti , nr. cad 51454, S teren -11 700 mp

11)punct Bahna Preutesti , nr. cad. -51455 , S teren - 23 400 mp

12)Punct Canton Dumbrava , nr. cad - 51480. S teren - 27 300 mp

13)Punct Canton Dumbrava , nr. cad- 51472, S teren- 25 000 mp

14)Punct Canton Dumbrava , nr. cad 51486, S teren- 104 757 mp

15)Punct Dealul Stanii Dumbrava , nr, cad. 51481, S teren - 85 547 mp

16)Punct Bahna Preutesti, nr. cad - 51492, S teren- 103 159 mp

17)Punct Bahna Preutesti , nr. cad - 51488 , S teren 29 550 mp

18)Punct Bahna Preutesti , nr. cad - 51489,, S teren- 130 425 mp

19)Punct Bahna Preutesti , nr. cad - 51487 , S teren- 91 154 mp

20)Punct Bahna Preutesti , nr. cad - 51496, S teren- 23 650 mp

21)Punct Bahna Preutesti , nr. cad - 51495 , S teren- 40 200 mp

22)Punct Bahna Preutesti , nr. cad.-51506, S teren- 25 000 mp

23)Punct Hulubina Preutesti , nr. cad - 51517 , S teren- 76 000 mp

24)Punct Hira Plaiesti ,nr. cad .-51511, S teren - 130 000 mp

25)Punct Movila Timisesti , nr. cad .- 51510,S teren - 220 000 mp

26)Punct Nimas , nr. cad - 51614, S teren- 334 718 mp



Proprietate imobiliara
Loc. Timisesti ; com. Timisesti; jud. Neamt

DOCUMENTAȚIA UTILIZATA	Extrase de carte funciara – conform anexa
UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	La data evaluarii proprietatile sunt utilizate pasuni
CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE	Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare – pasuni
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in intravilanul loc. Timiseseti ; com. Timisesti ; jud.Neamt Comuna se află în nord-estul județului, la limita cu județul Iași, pe malul drept al râului Moldova, acolo unde acesta primește apele afluentului Neamț. Este străbătută de șoseaua națională DN15B, care leagă Târgu Neamț de DN2. Lângă Timișești, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ155B, care duce spre sud la Urecheni și spre nord la Drăgănești și mai departe în județul Suceava la Boroaia (unde setermină în DN15C). Prin comună trece și calea ferată Pașcani-Târgu Neamț, pe care este deservită de halta de mișcare Timișești și de haltele Plăieșu și Sfântu Mina.Comuna are o suprafata de 25.76 km² si se afla la o altitudine de 280 m.d.m. ('metri deasupra nivelului marii') Pct. "Prund Moldova Zvoranesti", Pct Fagetel , Pct Plaiesu -extravilan – periferic, conf anexa
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN PROPIETATE	Drumul european E85 – strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A - cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman DJ 207 B- Roman-Pascani



CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este agrara - in partea periferica - extravilan
ZONA SI DESTINATATILE	Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare pasune
UTILITĂȚI EDILITARE ALE ZONEI	▪ Rețea comunala de energie electrică: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea orasaneasca de apă: <i>inexistenta</i> ▪ Canalizare orasaneasca: <i>inexistenta</i> ▪ Rețea urbana de gaze naturale: <i>inexistenta</i> ▪ Retea urbana de termoficare: <i>inexistenta</i> ▪ Retea de telefonie: <i>inexistenta</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare fonica si de mediu mica
AMBIENT	▪ Trafic auto in zona: mica ▪ Ambient civilizat si linistit.
CAUZA PRIVIND LITIGIUL	Zona de referinta -periferic - extravilan

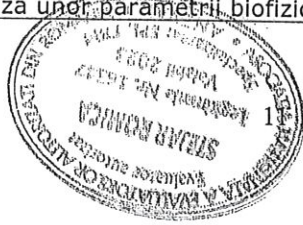
III. DESCRIEREA IMOBILULUI

DATE GENERALE	Proprietati imobiliara teren pasune ▪ Nota: Situata in com. Timisesti; jud. Neamt <i>Suprafata terenului in vederea stabilirii chiriei a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.</i>
DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	- fara



DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Date generale	▪ Amplasat in zona periferica - extravilan loc. Timisesti; com. Timisesti ; conform anexa
Descriere	▪ Zona este periferica- extravilan - zona agrara ▪ O pășune este un teren agricol acoperit cu <u>iarbă</u>, care servește ca hrană (<u>nutreț</u>) pentru <u>animalele erbivore</u>. Termenul poate cuprinde și expresia de „pajiște cu flori de câmp” Clasificare După modul de folosire a pășunilor, se pot clasifica în <u>fânețe</u>, pășuni, <u>izlazuri</u>, de unde se recoltează plantele pentru însilozare sau obținerea <u>fânului</u> pentru iarnă prin uscare. După regiunea în care se află, cele care se află la o anumită altitudine sunt numite pășuni alpine. Sau după timpul de folosire sunt pășuni permanente, sau pășuni cultivate. Pășunatul modern pentru a împiedica distrugerea <u>florei</u> printr-un <u>pășunat</u> excesiv se parcelează cu ajutorul unor garduri electrice, creând posibilitatea refacerii ierburilor de pe pășune. a) forma de relief - componentă a factorilor topografici se va înregistra pe baza următoarei scări: 1 - vale; 2 - versant; 3 - creastă; 4 - platou. b) poziția pe pantă a pajiștilor, a cărei înregistrare se va face utilizând următoarea scară: 1 - baza pantei; 2 - treimea inferioară a pantei; 3 - treimea mijlocie a pantei; 4 - treimea superioară a pantei; 5 - vârful pantei. c) forma pantei influențează regimul climatic, în principal prin modificarea regimului termic și hidric. Pentru cuantificarea acesteia s-au utilizat scări pe 5 forme de relief și anume: 1 - concavă; 2 - concav-dreaptă; 3 - dreaptă; 4 - convexă 5 - convex-dreaptă. d) panta sau înclinarea; Din punct de vedere fizico-geografic, pășunile Comunei Timisesti sunt situate în partea de nord -est a județului Neamt. Relieful este caracterizat prin zone deluroase de altitudine mica, depresiuni intradeluroase . Suprafata este plana si plan - Inclinata ,relativ uniforma cu inclinatii cuprinse în general între 0 si 22g. Bonitatea naturală se efectuează pe baza unor parametri biofizici



Proprietate imobiliara
Loc. Timisesti ;com. Timisesti; jud. Neamt

26)Punct Nimas , nr. cad – 51614, S teren- 334 718 mp

- terenuri extravilan
- Agrar – pasune ;clasa fertilizare – II
- terenuri neingradite
- fara utilitati

Obs

- Terenurile sunt in aceeasi zona , vecinatatile , clasa de fertilizare sunt aceleasi

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SCOPIUL	▪ Piata analizata o constituie , segmentul de piata al proprietatilor – terenuri pasune , agricola , a chiriei /ha/an .
AMPLASAREA ZONEI	▪ Zona periferica - extravilan ▪ Din punct de vedere edilitar: extravilan – agrar ▪ Fara constructii
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. - In loc. Tg. Neamt si loc. invecinate sunt necesare locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri - Terenuri libere -pentru constructii in zonele rezidentiale (centru), bune ale localitatii sunt foarte putine . Acestea provin din terenurile in exces ale proprietarilor (gradini- de ex) - In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor locuinte -in centrul orasului – proiecte demarate de catre investitori - Proprietati rezidentiale casa +teren – 15000 euro- 80000 euro - Proprietati comerciale – 10000 euro- 50000 euro - Teren in zona – 2-18 euro/mp - Teren pasune , agrar - Oferta exista .
CEREREA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	Cererea reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii de spatii comerciale ;terenuri - generata de potentialii clienti in aria pietii: - in mun Tg. Neamt ,loc. invecinate - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane . - in Tg. Neamt sunt societati comerciale , cu obiectul de activitate - productie - servicii -comert - industrie mica



confectii - unde angajatii sunt de regula de sex feminin ; dar si industriale - servicii - in domeniul metalurgic , constructoare de masini , alimentare - unde de regula personalul este de regula de sex masculin ; in cadrul institutiilor locale , medicale, de invatamant - personalul ambele sexe ;

- veniturile populatiei - cele active - au scazut in aceasta perioada de criza , prin reducerea salariului personalului ce lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor .
- ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile.
- in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar)
- conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti - luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare.
- rata somajului in acest moment este la nivelul national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Piatra Neamt - exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri ; dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant .
- In urma reabilitarilor a retelor de apa -canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate .
- Taxele locale nu au crescut - acestea ramanand la nivelul anului trecut
- Scolile , gradinitile ,cat si liceele(oraz) au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi .
- Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti .
- Procentajul de chiriasi- proprietari este mic in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale - locuinte unifamilare (casa + teren)
- Exista linii de transport in comun - microbuz ce acopera intreaga suprafata a localitatii- Tg. Neamt - Timisesti .

Putem spune ca cererea de locuinte ,sp. Com , depozitare terenuri exista .

DEZECILIBRUL PIETEI
RAPORTUL CERERE/
OFERTA

■ In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta, in favoarea cererii. Nivelul tranzactiilor a scazut simtitor in ultimele luni si probabil va continua sa scada pana la o ulterioara redresare a economiei. Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - In cazul de fata se poate spune fara a gresi



	deloc ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea exista , pozitionarea acestui tip de proprietate se poate spune ca piata este - instabila - datorita aspectului - finantarii , dar ar putea fi considerata in crestere. ▪ Din punct de vedere a inchirierii terenurilor pt. pasunat - sunt oferte
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ S-au identificat ▪ - terenuri ce sunt ofertate in zona cu preturi intre 0,3-2euro/mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- 90 ron/ha/an - 162 ron/ha/an; 320ron/ha/an

EVALUARE

REFERINȚĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE - EDIȚIA A 2017	Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 , compuse din ediția 2017,2016,2015,2014,2007 si a 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), Glosarul SEV corespunzător -IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni în interpretarea ANEVAR. <i>Standarde referitoare la active :</i> <i>SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</i> <i>Aplicatii ale evaluarii</i> <i>SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)</i> <i>Ghiduri metodologice de evaluare</i> - <i>Legea pasunilor actualizata nr. 268/22.07.2022</i> - <i>Hotărârea nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/ 1991 ;</i>
REFERINȚĂRI	Nu este cazul.

Estimarea chiriei pasunilor amplasate in extravilanul loc. Timisesti-jud Neamt s-a facut in baza urmatoarelor abordari de evaluare:



• Abordarea prin comparatii – a chiriei

13.1 Evaluarea in baza abordarii prin comparatii

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COMPARATII	199,5 RON/ha/an
---	----------------------------

• Abordarea prin venituri – a chiriei- **informativ** (dupa
OUG , Legea 268/22.07.2022-nu considera aceasta
abordare – evaluatorul a folosit aceasta abordare – ca
informare – pt. comparatie

13.2 Evaluarea in baza abordarii prin venituri –OUG 34/2013

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN OUG 34/2013	201,8 RON/ha/an
--	----------------------------

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

• VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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 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.



1. *Chrysomelids*

1998

10

1992

五

10



Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va divulga unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

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.

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat .

Evaluatorul a preluat datele în vederea calculului chiriei – conf. Doc. atasate – minister Consiliu Județean , Comunal

Evaluatorul a considerat ca MV – este conform datelor –Amenajament pastoral din Roman – 2018- extrapolat 2023 –avand in vedere ca este o zona identica – lunca Moldovei – max. 60 km- ca premisa speciala

Evaluatorul a considerat toate loturile- pasunile – cu clasa de fertilizare II- premisa speciala

Com. Timisesti nu a elaborat Amenajamentul pastoral

ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO, DOLAR și RON (lei) și conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii sunt prezentate sursele de informare:

Nivelul chiriilor luat în considerare este cel pentru suprafața desfășurată. Rata de capitalizare a fost determinată în baza datelor de pe piața imobiliară rezidențială din zona analizată, făcându-se similitudine și cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile în cazul închirierii le suportă chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.

Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agențiile imobiliare ce activează pe piața imobiliară din jud. Neamt și presa locală.



II. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în conformanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. 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 evaluat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

III. CERTIFICARE

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are niciun interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat valoarea obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internaționale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum și materialul bibliografic de specialitate și poate fi expertizat (la cererea, de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, concluziile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative cuprinse și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un interes. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență venite de la partile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat metodologia al profesiei sale.



III. RECONCILIAREA VALORILOR

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a metodei de evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicată au dus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere. La analiza și reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◇ valoarea este o predicție;
- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparație;
- ◇ orientarea spre piață.

În urma aplicării abordărilor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, au fost obținute următoarele valori:

Abordările aplicate în estimarea chiriei	VALORI DE PIATA ESTIMATA (fara T.V.A.)
ABORDAREA PRIN COMPARATII	199,5 RON /HA/AN

Ținând cont de evoluția preturilor de pe piața imobiliară din loc. Timisesti com. Timisesti; FN ,jud Neamt și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoarea a chiriei , cea estimată conform abordării prin comparații .

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în baza abordării prin venit, implică evaluatorul să analizeze capacitatea proprietății de a genera beneficii viitoare și capitalizează venitul pentru a determina valoarea actualizată. Nu s-au identificat date despre chirie .
- Estimarea valorii de piață a proprietății pe baza comparațiilor
- Datele despre acestea fiind pe piață , calitatea , cât și cantitatea fiind bune -pt teren , evaluatorul considera ca aceasta abordare este cea în măsură să indice valoarea de piață - pt. teren .



rezultatelor:

aplicarii metodelor de evaluare, valorile obtinute a fost:

	Abordare prin Comparatii
Adecvare	+
Precizie	-
Cantitatea de informatii	+

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data **12.03.2023 valoarea chiriei pt. pasunat -pasune situata in com Timisesti; FN;** este de:

DECLARAREA VALORII CHIRIEI RECOMANDATA -COMPARATII

	199,5	RON/HA/AN
Comparatii FARA TVA		

Suprafata terenului a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest scop, astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior.

Data evaluarii:12.03.2023

Valutar cf. BNR la data evaluarii: 1 EUR = 4.9156 RON; 1 USD =4,6053 RON

EVALUATOR
ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2017 ,2016, 2015,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV - corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME)și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV - corespunzator IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.
 - Standarde referitoare la active :
 - SEV 230 - drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
 - Aplicatii ale evaluarii
 - SEV 310 -Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
 - Ghiduri metodologice de evaluare
 - GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2013
- OUG 34/2013
- art. 62 alin. (22) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal,
- cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 268/22.07.2022- Legea pasunilor actualizata
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti - Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare - IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare - IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale



ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin venituri- OUG
- Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin comparatii
- Fotografii
- Extrase CF - conform anexa

ANEXA – Legea pasunilor actualizata – 268/22.07.2022

LEGE nr. 268 din 22 iulie 2022 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

• PARLAMENTUL ROMÂNIEI

Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 748 din 26 iulie 2022

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

ARTICOL UNIC Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 267 din 13 mai 2013, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 85/2014, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La articolul 2 litera d), punctul (i) se modifică și va avea următorul cuprins: (i) crescător de animale, persoană fizică, având animalele înscrise în Registrul național al exploatațiilor (RNE) și/sau în SIIE/crescător de animale, persoană juridică de drept public sau de drept privat, constituită conform prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și/sau animale proprii sau ale fermierilor membri înscrise în RNE și/sau în SIIE, care desfășoară activități agricole specifice categoriei de folosință pășuni și fânețe, conform clasificării statistice a activităților economice în Uniunea Europeană pentru producția vegetală și animală, care deține legal dreptul de folosință asupra suprafeței agricole și care valorifică pășunea prin pășunare cu efective de animale sau prin cosire cel puțin o dată pe an; sau

2. La articolul 2, după litera g) se introduce o nouă literă, litera h), cu următorul cuprins: h) Sistemul de identificare și înregistrare a ecvideelor (SIIE) - colecția de date în format electronic realizată potrivit Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al președintelui Autorității Naționale Sanitare Veterinare și pentru Siguranța Alimentelor nr. 14879/2017 pentru implementarea procesului de identificare și înregistrare a ecvideelor, cu modificările și completările ulterioare.

3. La articolul 9, alineatele (1), (2) și (2²) se modifică și vor avea următorul cuprins:

Articolul 9(1) Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul public al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE, încheie contracte de concesiune/închiriere, în condițiile legii, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.

(2) Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității respective, încheie contracte de închiriere prin atribuire directă, în condițiile prevederilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.

Suprafețele de pajiști rămase nealocate se atribuie în condițiile prevederilor alin. (1) crescătorilor de animale persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în



SIIE.....(2^2) Asociațiile crescătorilor locali, persoanele juridice cu sediul social pe teritoriul localității respective care solicită încheierea de contracte de închiriere pentru paștile aflate în domeniul privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor depun un tabel cu membrii asociației, crescătorii locali de animale având un număr de animale înscrise în RNE și/sau în SIIE care asigură încărcătura minimă, conform prevederilor art. 10 alin. (1).4. Articolul 10 se modifică și va avea următorul cuprins: Articolul 10(1) În vederea accesării fondurilor europene aferente plăților pe suprafață, utilizatorii de paști, persoane fizice și juridice, în calitate de proprietari și/sau deținători legali ai dreptului de utilizare a terenului, au obligația ca anual să asigure încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha în perioada de pășunat. Începând cu 1 ianuarie 2024 este obligatorie aplicarea amenajamentului pastoral.(2) În vederea accesării fondurilor europene aferente plăților pe suprafață, utilizatorii de paști, persoane fizice și juridice, în calitate de proprietari ai acestora, au obligația să asigure cosirea cel puțin o dată pe an a vegetației, fiind a avea obligația asigurării încărcăturii minime de animale.(3) În cazul proprietarilor de animale membri ai colectivității locale sau care au sediul exploatației pe teritoriul localității respective și sunt membri ai unei asociații constituite în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 246/2005, cu modificările și completările ulterioare, și exploatează în comun o suprafață de paști, contractul de închiriere/concesionare se încheie cu asociația, în baza unui centralizator care cuprinde acordul, datele de identificare, numărul de animale și suprafața care revine pe fiecare membru al asociației.5. La articolul 12, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:(2) Paștile prevăzute la alin. (1) pot fi utilizate numai de către crescătorii de animale, persoane fizice/juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE, care îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 9 alin. (6). Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR

ION-MARCEL CIOLACU

PREȘEDINTELE SENATULUI,

ALINA-ȘTEFANIA GORGHIUBucurești, 22 iulie 2022.Nr. 268.----

FORMATIV – pt. o informare – comparatie

- ANEXA – conf. OUG 34/2013- modificata conform legii 268/22.07.2022 art. 62 alin. (22) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Stabilirea nivelului minim de redeventa sau chirie pentru pasuni

Stabilirea pretului minim (de pornire in licitatie) la pasunile apartinand

Teritoriilor se va tine cont de urmatoarele elemente:

Pretul pe tona de masa verde stabilit de catre Consiliul Judetean

stabil - (40 lei/to

pentru anul 2022) - P mv = 40 lei/ to.

Estimarea pastorală a parcelei licitate

Pe o scala de la 0 la 100.

Coefficientul valorii pastorale = $V_p/100$

Produsul total de masa verde consumabila /suprafata unitatii

pastorale/sezonul de pasunat.



$MV_{max} = MV_{vac}$

Coeficientul valoric a parcelei.

Clasa pe o scala de la 1 la 5.

Suprafata parcelei = S_p

Pe baza indicatorii de mai sus putem stabili nivelul minim pentru

concesiunea sau concesiunea pasunilor astfel:

$P_{min} = MV_{vac} \times P_{mv} \times C_{vp} / S_p \times C_v$

Avand in vedere ca evaluatorul nu are datele conform unui Amenajament pastoral - al
Comunei Timisesti ,va considera chiria maxima acceptata conform prevederilor art 62, alian.

Legea 571/2003 din Codul Fiscal cu modificarile si completarilor ulterioare:

**Pretul concesiunii-inchirierii nu poate depasi 50% din valoarea masei verzi
(MV) pe hectar calculate in functie de pretul mediu stabilit de Consiliu
Județean.**

Pretul concesiunii/inchirierii nu poate depăși 50% din valoarea masei
pe hectar calculate în funcție de prețul mediu stabilit de consiliul județean,
prevederilor art. 62 alin. (22) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal,
modificările și completările ulterioare.



Proprietate imobiliara
Loc. Timisesti ;com. Timisesti; jud. Neamt

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
CONSILIUL JUDETEAN

HOTARARE

privind modificarea prețului mediu al masel verzii obținută de pe pășuni permanente,
valabil pe anul 2019

Consiliul Județean Neamț
Având în vedere prevederile art.9 al Ordinului de urgență a Guvernului nr.34/2012 privind organizarea și funcționarea administrației publice locale, în special art.10 și art.11, precum și art.12 din Legea nr.18/1991 privind organizarea și funcționarea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art.6 alin.(1) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordinului de urgență a Guvernului nr.34/2012 privind organizarea și funcționarea administrației publice locale și pentru modificarea Legii nr.18/1991, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.1064/2013, cu modificările și completările ulterioare;
Luând în considerare Decretul nr.24/933/2018 a domnului Ionel Arsenă, președintele Consiliului Județean Neamț, înlocuit în baza adresei nr.9564/2018 a Direcției pentru Agricultură a Județului Neamț;
Luând în considerare Decretul comun nr.24/933/2018 al Direcției Județene și Relații Municipale din cadrul Direcției Generale Dugest Financiare, precum și măsurile de executare ale acestuia;
Luând în considerare Decretul nr.24/933/2018 al Direcției Județene și Relații Municipale din cadrul Direcției Generale Dugest Financiare, precum și măsurile de executare ale acestuia;
Luând în considerare Decretul nr.24/933/2018 al Direcției Județene și Relații Municipale din cadrul Direcției Generale Dugest Financiare, precum și măsurile de executare ale acestuia;
Luând în considerare Decretul nr.24/933/2018 al Direcției Județene și Relații Municipale din cadrul Direcției Generale Dugest Financiare, precum și măsurile de executare ale acestuia;

HOTARASTE:

Se modifică prețul mediu pe bătă de mână verde obținută de pe pășuni permanente pe anul 2019, la valoarea de 22 lei.
Președintele Consiliului Județean Neamț va asigura executarea prezentei hotărâri, asigurându-se prin intermediul Serviciului gestionarea documentelor, înscrisurilor și a altor acte necesare și eliberarea certificatului oficial al județului.



PRESEDINTE
IONEL ARSENA

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL JUDETULUI
Bogdan BOSOVICI



ROMANIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL JUDEȚEAN
HOTĂRÂRE

M.F.P.-A.N.A.F.
D.G.R.F.P. IASI
ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A
FINANTELOR PUBLICE NEAMȚ

NTG-REG

-10884

INTRARE
IEȘIRE

Nr. AF. I/

24.12.2021

privind stabilirea prețului mediu/tonă de masă verde
permanente, valabil pe anul 2022

M.F.P.-A.N.A.F. - D.G.R.F.P. IASI
ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A
FINANTELOR PUBLICE NEAMȚ

28 DEC. 2021

INTRARE
IEȘIRE

Nr. AF. I/

10843

Consiliul Județean Neamț;

Având în vedere prevederile art.9 alin.(1), alin.(2) și alin.(7) al Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pașistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, ale art.84 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art.6 alin.(3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pașistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1064/2013, cu modificările și completările ulterioare;

Examinând referatul de aprobare nr.29.775/2021 al domnului Ionel Arsene, președintele Consiliului Județean Neamț, întocmit în baza adresei nr. 7734/2021 a Direcției pentru Agricultură Județeană Neamț;

Văzând raportul de specialitate nr. 29.775/2021 al Direcției Generale Buget Finanțe, precum și avizele comisiilor de specialitate;

Luând act de dezbaterile din ședința plenului Consiliului Județean Neamț;

În temeiul dispozițiilor art.5 lit.,bb" - „ee”, art.139 alin.(1) -(3), art.182 alin.(4), art.228 alin.(3), art.196 alin.(1) lit.,a” din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ; cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se stabilește prețul mediu pe tona de masă verde obținută de pe pașiști permanente, valabil pe anul 2022, la valoarea de 40 lei.

Art.2: Direcția generală buget finanțe va întreprinde măsurile necesare aducerii la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.3: Prezenta hotărâre va intra în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2022.

Art.4: Secretarul general al județului va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților și instituțiilor publice interesate prin intermediul Serviciului gestionarea documentelor, evidența lucrărilor consiliului județean și publicarea monitorului oficial local.



CONTRASEMNEAZĂ:

SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI
Daniela SOROCEANU

Piatra Neamț

Nr. 254 din 22.12.2021

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.

Nr. total al aleșilor județeni în funcție 34

Nr. total al aleșilor județeni prezenți 34

Nr. total al aleșilor județeni absenți 0

Nr. total al aleșilor județeni care nu participă la dezbateri și la vot 0

Voturi „pentru” 34

Voturi „împotriva” 0

Abțineri 0



Proprietate imobiliara
Loc. Timisesti ; com. Timisesti; jud. Neamt

conform ipotezei speciale -

15. Evaluatorul a considerat ca MV - este conform datelor - Amenajament pastoral din Roman - 2018 - avand in vedere ca este o zona identica - lunca Moldovei - max. 60 km- ca premisa speciala

17. Evaluatorul a considerat toate loturile- pasunile - cu clasa de fertilizare II- premisa speciala

18. Com. Timisesti nu a elaborat Amenajamentul pastoral

Productia medie de MV - pt. 2018-2022 - cca 10,09 t/ha/an

Productie calculata impreuna cu Directia Agricola Neamt (prin delimitarea unei suprafete de 1 mp - protejat - ingradit . la recoltare - s-au eliminat buruienile - lasand doar masa verde ce s-a cantarit - rezultand astfel cantitatea medie de MV/ha/an)



ROMANIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Nr. __ din 31.01.2019

privind inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică a
trupurilor de pășune ce aparțin domeniului privat al municipiului
Roman

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând expunerea de motive nr. 1730 din 28.01.2019 înaintată de
către Primarul Municipiului Roman – dl. Lucian-Ovidiu Mîcu, precum și
raportul de specialitate nr. 1731 din 28.01.2019 întocmit de către Direcția de
Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Văzând avizul favorabil nr. __ din 31.01.2019 al Comisiei pentru
urbanism și administrarea teritoriului, avizul favorabil nr. __ din 31.01.2019 al
Comisiei juridice, precum și avizul de legalitate nr. __ din 31.01.2019 al
Secretarului municipiului Roman;

Având în vedere cu prevederile:

- O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea
pajiștilor permanente pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar
nr. 18/1991;

- H.G. nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru
aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și
exploatarea pajiștilor permanente pentru modificarea și completarea Legii
fondului funciar nr. 18/1991;

- H.G. nr. 78/2015 privind modificarea și completarea Normelor
metodologice pentru aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013;

- Ordinului comun nr. 541/210/2009 pentru modificarea și completarea
Strategiei privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajiștilor
la nivel național, aprobată prin Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și
pădurilor și al ministrului administrației publice nr. 226/235/2003;

- Ordinului comun M.A.D.R. și M.D.R.A.P. nr. 407/2051/2013 pentru
aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști
aflate în domeniul public/privat al comnelor, orașelor, respectiv al
municipiilor;

Producția medie de masă verde obținută pe suprafețele de pășune de pe

municipiului Roman în anul 2018, a fost de 10,09 to/ha/an, conform

anexelor înscrise în Amenajamentul pastoral.



Proprietate imobiliara
Loc. Timisesti ;com. Timisesti; jud. Neamt

DENUMIRE	Localizare	nr. cad	Suprafata (ha)	Valoare inchiriere (ron/ ha/an)	Valoare inchiriere (ron/an)
1 Pasune	Punct -Prund Moldova Timisesti-	51444	68,2	199,5	13605,9
2 Pasune	Punct -Prund Moldova Timisesti	51442	4,6	199,5	917,7
3 Pasune	Punct -Prund Moldova Timisesti	51372	10,72	199,5	2138,6
4 Pasune	Punct - Bahna Preutesti	51378	1,64	199,5	327,2
5 Pasune	Punct- Bahna Preutesti	51375	5,45	199,5	1087,3
6 Pasune	Punct - Bahna Preutesti	51373	7,85	199,5	1566,1
7 Pasune	Punct - Fagecel	51369	39,4138	199,5	7863,1
8 Pasune	Punct Canton Dumbrava	51443	12,24	199,5	2441,9
9 Pasune	Punct Prund Moldova Timisesti	51374	1,4	199,5	279,3
10 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51454	1,17	199,5	233,4
11 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51455	2,34	199,5	466,8
12 Pasune	Punct Canton Dumbrava	51480	2,73	199,5	544,6
13 Pasune	Punct Canton Dumbrava	51472	2,5	199,5	498,8
14 Pasune	Punct Canton Dumbrava	51486	10,4757	199,5	2089,9
15 Pasune	Punct Dealul Stanii Dumbrava	51481	8,5547	199,5	1706,7
16 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51492	10,3159	199,5	2058,0
17 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51488	2,955	199,5	589,5
18 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51489	13,0425	199,5	2602,0
19 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51487	9,1154	199,5	1818,5
20 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51496	2,365	199,5	471,8
21 Pasune	Punct Bahna Preutesti	51495	4,02	199,5	802,0
22 Pasune	Punct bahna Preutesti	51506	2,5	199,5	498,8
23 Pasune	Punct Hulubina Preutesti	51517	7,6	199,5	1516,2
24 Pasune	Punct Hira Plaesti	51511	13	199,5	2593,5
25 Pasune	Punct Movila Timisesti	51510	22	199,5	4389,0
26 Pasune	Punct Nimas	51614	33,4718	199,5	6677,6
27 Pasune	Extravilan	51578	15,95	199,5	3182,0
28 Pasune	Punct Fagetel	51609	0,21	199,5	41,9
29 Pasune	Punct Prund Ozana	51608	0,2	199,5	39,9
30 Pasune	Punct Hulubina	51613	0,2	199,5	39,9
TOTAL			316,23		63087,8



Proprietate imobiliara
Loc. Timisesti ;com. Timisesti; jud. Neamt

1 - COMPARATII

Proprietate subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
loc. Timisesti	mun. Roman; jud. Neamt	com. Oteleni, jud. Iasi	jud. Botosani
prezent	prezent	prezent	prezent
200	200	200	200
161	285	200	200
€ 161,00	€ 285,00	€ 200,00	€ 200,00
oferta	oferta	oferta	oferta
-30%	-30%	-30%	-30%
-48,30	-48,30	-48,30	-48,30
112,70	199,50	199,50	140,00
folosinta	folosinta	folosinta	folosinta
0%	0%	0%	0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
0%	0%	0%	0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
normale	similare	similare	similare
0%	0%	0%	0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
normale	normale	normale	normale
0%	0%	0%	0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
prezent	prezent	prezent	prezent
0%	0%	0%	0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
loc. Timisesti	mun. Roman; jud. Neamt	com. Oteleni, jud. Iasi	jud. Botosani
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
200	2	2	2
0%	0%	0%	0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
plan	plan	plan	plan
0%	0%	0%	0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
fara	fara	fara	fara
0%	0%	0%	0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
agrar	agrar	agrar	agrar
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
Pasune agrar	pasune - agrar	pasune - agrar	pasune - agrar
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
-48,30	-48,30	-48,30	-48,30
(procentual)	(procentual)	(procentual)	(procentual)
-43%	-43%	-43%	-43%
€ 112,70	€ 199,50	€ 199,50	€ 140,00
0,0%	100,0%	100,0%	0,0%
€ 9 156,00			
€ 40,6 eur/ha/an			
199,8 ron/ha/an			
Curs Eur/Ron			4,9156
Data			12.mar.23



IMPARABILE
IMPARABILA

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VINĂTORI-NEAMT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii pășunilor disponibile aflate în proprietatea privată a
comunei Vinători-Neamț, Județul Neamț

Consiliul local al comunei Vinători-Neamț, Județul Neamț;

Având în vedere de motive n primarului comunei Vinători-Neamț, înregistrată sub nr. 641
din 06.02.2017;

Având în vedere de specialitate al Compartimentului Achiziții Publice, Administrarea
Domeniului Public și Privat, înregistrat sub nr. 641 din 06.02.2017;

Având în vedere de Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările
ulterioare;

Având în vedere de art. 9 alin. (2) al Ordonanței de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea,
menținerea și exploatarea pășunilor permanente și pentru modificarea și completarea
Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere de Ordinului nr. 407/2013 privind aprobarea contractelor cadru de concesiune
a suprafețelor de pășuni aflate în domeniul public/privat al comunelor,
municipiilor și orașelor, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere de Ordinului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 544/2013
privind metodologia de calcul a încălzirii optime de animale pe hectar de pășuni;

Având în vedere de art. 1777 - 1823 din Legea nr. 287/2009 - Codului civil, cu modificările și
completările ulterioare;

Având în vedere de avizare ale comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale
Consiliului local;

Având în vedere de prevederilor art.36, alin. (2), lit. e) și alin. (5) lit."b", art. 45 alin. (3),
art.123 alin. (1) și (2) din Legea nr.215/2001 a administrației
locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea pășunilor disponibile, în suprafață totală de 199,56
hectare, în domeniul privat al comunei Vinători-Neamț.

Art.2. Se aprobă Documentația de atribuire, în vederea încheierii contractelor de
închiriere a pășunilor aflate în proprietatea U.A.T. Vinători-Neamț, care face parte
integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

1. Fișa de oportunitate privind închirierea pășunilor Anexa nr. 1;

2. Fișa de sarcini Anexa nr. 2;

3. Regulamentul pentru închirierea pășunilor prin procedura de atribuire directă
afară în proprietatea privată a U.A.T. Vinători-Neamț Județul Neamț Anexa nr. 3;

4. Regulamentul procedurii de licitație Anexa nr. 4;

5. Contractul de închiriere - model cadru Anexa nr. 5;

Art.3. Măsură chirii aferent procedurii de atribuire directă și taxă de punere la



3. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Nivelul minim al chiriei este de 380 lei/ha/an (80 euro/ha/an), stabilit prin
Metoda de evaluare pentru teren islaz comunal-comuna Vinători Neamț, ținând
seama și de valoarea masei verzi pe hectar calculată în funcție de prețul mediu (30
lei/ha), stabilit prin H.C.J. Neamț nr.334 din 12.12.2017.

4. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE SI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

În conformitate cu prevederile art. 9 alin. (2) din OUG nr. 34 din 23
aprilie 2013 modificată și completată prin Legea 44/2018 privind organizarea,
administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și
completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, pentru punerea în valoare a
pajiștilor aflate în domeniul privat al comunelor, orașelor, respectiv al
municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-
teritoriale, prin primării, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza
solicitațiilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele

Com. Vinători Neamț – chirie pasune 380/lei/ha/an

CONSILIUL LOCAL

ROMANIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMÂN
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Nr. __ din 31.01.2019

privind inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică a
terenurilor de pășune ce aparțin domeniului privat al municipiului
Roman

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMÂN;

Examinând expunerea de motive nr. 1730 din 28.01.2019 înaintată de
Primarul Municipiului Roman – dl. Lucian-Ovidiu Micu, precum și
raportul de specialitate nr. 1731 din 28.01.2019 întocmit de către Direcția de
Terenuri și Amenajarea Teritoriului;

Vizând avizul favorabil nr. __ din 31.01.2019 al Comisiei pentru
organizarea și administrarea teritoriului, avizul favorabil nr. __ din 31.01.2019 al
Comisiei juridice, precum și avizul de legalitate nr. __ din 31.01.2019 al
Secretariatului municipiului Roman;

Având în vedere cu prevederile:

- O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea
pajiștilor permanente pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar
nr. 18/1991;

- H.G. nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru
aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și
exploatarea pajiștilor permanente pentru modificarea și completarea Legii
fondului funciar nr. 18/1991;

- H.G. nr. 78/2015 privind modificarea și completarea Normelor
metodologice pentru aplicarea prevederilor O.U.G. nr. 34/2013;

- Ordinului comun nr. 541/210/2009 pentru modificarea și completarea
Ordnului privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatarea pajiștilor
la nivel național, aprobată prin Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și
pădurilor și al ministrului administrației publice nr. 226/235/2003;

- Ordinului comun M.A.D.R. și M.D.R.A.P. nr. 407/2051/2013 pentru
regularea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști
aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al
municipiilor;



ELEMENTE DE PREȚ

Prin HG nr. 78/2015 act normativ publicat în Monitorul Oficial din 18 februarie 2015, modalitatea de calcul a prețului de pornire a licitației a fost stabilit ca diferența dintre valoarea ierbii disponibile pentru animale și valoarea totală a cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral, respectiv investiții/materiale și lucrări anuale prevăzute în acesta.

Valoarea ierbii disponibile reprezintă produsul dintre producția anuală de erbă și prețul mediu al ierbii, stabilit prin Hotărâre a Consiliului Județean.

Prețul concesiunii/închirierii nu poate depăși 50% din valoarea masei verde pe hectar calculate în funcție de prețul mediu stabilit de consiliul județean, conform prevederilor art. 62 alin. (22) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul închirierii este de 322,88 lei/ha/an X 50% rezultă 161,44 lei/ha/an.

Producția medie de masă verde obținută pe suprafețele de pășune de pe raza municipiului Roman în anul 2018, a fost de 10,09 to/ha/an, conform datelor înscrise în Amenajamentul pastoral.

Roman - chirie pasune 161,44/lei/ha/an

COMPARABILA

<http://agrointel.ro/93023/chiria-pe-pasune-ce-sume-platesc-crescatorii-de-pasune-pentru-un-hectar-de-pasune/>

Localitate: Târgu Făgăraș – Brașov. Chiria pe pășune: 215 lei/ha

Localitate: Gălbieni, Bihor. Chiria pe pășunea închiriată de la Primărie: 450 lei/ha

Localitate: Goga, Galați. Chiria pe pășunea închiriată de la Primărie: 70 lei/ha chiria, plus 30 de lei/ha impozitul pe hectar

Localitate: Suceava. Chiria pe pășune: 200 lei/ha, plus impozit circa 28 lei/ha

Localitate: Suceava, Făgăraș – Brașov. Primăria pornește licitația pentru pășuni de la 400 lei/ha – contract anual, plus impozit

Localitate: Dan Petrescu, Curtea de Argeș. Chiria pe pășune: 700 lei/ha, plus impozit

Localitate: Ștefan, Bârlad – Vaslui. Chiria pe pășune: 115 lei/ha plus impozit 19 lei/ha. Contractul de închiriere s-a atribuit prin licitație pe 7 ani cu posibilitatea de prelungire pe 3 ani

Localitate: Izrael, Brăila. Chiria pe pășune: 250 lei/ha

Localitate: Băscă, Miercurea Sibiului – Sibiu. Chiria pe pășune: 600 lei/ha



Costa Damian, Constanța. Chiria pe pășune: Chiria diferă de la comună la comună în unele zone
de la 50 lei/70 lei/100 lei

Marta Manda, Dâmbovița. Chiria pe pășune: 300 lei/ha

Alina Ribu, Constanța. Chiria pe pășune: 60 de lei/ha

Andreea Gabriela, Arad: Fermierii nu pot închiria pășunea deoarece este administrată de
consorțiu (administrația comună a mai multor proprietari n.r) care deține animale pe hârtie
de proprietate zero

Florin Pator, Cluj. Chiria pe pășune: 450 lei/ha

Florin Dan, Constanța. Chiria pe pășune: 150 lei/ha dar pot să am 200 de oi căci nu dau mai mult
de 100 lei/ha

Florin Ioan Viorel, Botoșani. Chiria pe pășune: 200 lei/ha

Florin Marcu, Sibiu. Chiria pe pășune: 800 lei/ha, plus impozitul

Florin Kovacs, Cluj. Chiria pe pășune: 300 lei/ha

Florin Ileana, Hunedoara. Chiria pe pășune: pe contract vechi, reactualizat în 2016 dădeam 150
lei/ha. Pe contractul din 2017, la munte, pe 3 luni, dacă se ia zăpadă din vreme dăm 350 lei/ha
suma fiind stabilită prin angajamentul pastoral făcut de primărie

Florin Rodos, Bihor. Chiria pe pășune: 345 lei/ha

Florin Bodean, Brașov. Chiria pe pășune: 150 lei/ha

Florin Mihai, Buzău. La chiria pe pășune, licitația a început de la 50 de lei și a ajuns până la 370
lei/ha

Florin Matei, Arad. Chiria pe pășune: 100 euro/ha iar subvenția o încasează proprietarul

Florin Bergholschi, Timiș. Chiria pe pășune: 185 lei/ha

Florin: După cum sesizați în comentariile fermierilor unii crescători nu încasează subvenția de
la stat ci la pace cu proprietarii sau chiar cu primăriile pentru o sumă mai mică de plată.
Este important să știți că beneficiarii plăților pe pășune/pajiște sunt fermierii activi persoane
fizice sau persoane juridice care desfășoară o activitate agricolă în calitate de utilizatori ai
terenelor de teren agricol și/sau deținători legali de animale, potrivit legislației în vigoare. În
majoritatea beneficiarilor de plăți se încadrează și asociațiile sau cooperativele agricole. Deci, este
important să știți, cei care îngrijesc terenurile, să încaseze banii de la agenția de plăți.



COMPARABILE

2mnews.ro/preț-a-fost-stabilit-principalul-element-luat-in-calcul-la-determinarea-pășunilor-din-maramureș/

În Maramureș, prețul mediu pentru tona de masă verde obținută de pe pajiștile din județ a fost stabilit la 60 de lei, prin Hotărârea Consiliului Județean. Este o menținere a prețului, acesta fiind stabilit din anul 2014. Ce relevanță are această decizie?

Prețul mediu pentru tona de iarbă (masă verde) obținută de pe pajiști se stabilește pentru determinarea valorii de concesiune/închirierii suprafețelor de pajiște aflate în domeniul public și privat al comunelor, orașelor și municipiilor din județ. Practic, acest preț mediu (stabilit la nivel județean), împreună cu valoarea de pășunat stă la baza stabilirii prețului final decis de consiliile locale în contractele de închiriere a pășunilor aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale.

Conform legii, prețul de concesiune/închiriere a pajiștilor nu poate depăși 50% din valoarea masei verde calculată în funcție de prețul mediu stabilit de Consiliul Județean. Pentru comparație, iată prețurile pentru tona de masă verde obținută în 2017 de pe pajiștile din alte județe: Brăila – 25 de lei, Buzău – 33 de lei, Bihor – 40 lei, Vâlcea – 50 de lei, Mehedinți – 55 de lei, Giurgiu – 110 lei.

agrarintel.ro/96177/pasuni-inchiriate-prin-atribuire-directa-conditii-si-acte-necesare-la-inchiriere/

– evaluatorul a estimat valoarea chiriei pt. pasune si prin abordarea comparatiilor
– o comparatie a valorilor – de fapt valoarea este data de catre reglementarile legale



146 1.1.1. Incarcarea reala cu animale pe pasune

Incarcarea reala cu animale pe pasune

Pentru determinarea numarului real de animale ce pot fii distribuite pe o parcela de pasune se vor quantifica urmatoarele elemente:

UVM Ideal = Numarul ideal de UVM-uri ce ar trebui sa ocupe o suprafata de pasune in procent de 100% si paritate de 1 la 1.

Numarul ideal de UVM ar trebui sa fie egal cu suprafata de pasune

Sau

Durata de pasunat este de minim 180 zile in zona de cimpie si de deal.

Numar de zile pentru refacerea masei verzi = 20-25 zile.

Aplicand procedura expusa mai sus, rezulta ca:

Pentru pasunile din clasa 2 de fertilitate, UVM/HA, capacitatea de pasunat, se calculeaza

dupa formula:

Productia totala de masa verde valorificata -10,09 t

Necesarul zilnic de masa verde -kg/UVM -65 kg

Durata sezonului de pasunat- 180 zile

$10\,090 / (65 \cdot 180) = 0,86 \text{ UVM/ha}$

Se va tine cont si de coeficientii de conversie ai animalelor erbivore in U.V.M, conform tabelului:

Categoria de animale	Coeficientul de conversie	Capete UV.M
Tauri, vaci si alte bovine de mai mult de 2 ani Ecvidee de mai mult de 6 luni	1,0	1,0
Bovine intre 6 luni si 2 ani	0,6	1,6
Bovine de mai putin de 6 luni	0,4	2,5
Ovine, caprine	0,15	6,6

