



ANUNȚ LICITAȚII

Primăria Comunei Gherăești cu sediul în localitatea Gherăești, strada Vasile Alecsandri, nr. 56, județul Neamț, cod poștal 617205, cod fiscal 2613729, tel: +4 0233-746051, fax: +40 233-746450, e-mail: primaria@primariagheraesti.ro, reprezentată prin primar Dănculesei Ermina, anunță scoaterea la licitație publică pentru atribuirea contractelor:

- de concesiune teren curți construcții în suprafață de 587 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Gherăești, situat în intravilanul Comunei Gherăești, sat Gherăești, strada Vasile Alecsandri, F.N., înscris în Cartea Funciară cu nr. 55437;
- de concesiune teren curți construcții în suprafață de 186 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Gherăești, situat în intravilanul Comunei Gherăești, sat Gherăești, strada Vasile Alecsandri, nr. 32, înscris în Cartea Funciară cu nr. 55277;
- de închiriere spațiu în suprafață de 49,43 mp, aparținând domeniului public al Comunei Gherăești, situat la parterul dispensarului uman din satul Gherăești, Aleea Brândușelor, nr. 2, înscris în Cartea Funciară cu nr. 56187- C1.

Licitațiile vor avea loc în ziua de **10.08.2026, începând cu ora 09.00- 186 mp, ora 10:00- 587 mp și ora 11:00- 49,43 mp**, la Centrul de Cultură și Creație din sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț, cu respectarea specificațiilor din caietele de sarcini. Data limită până la care se pot solicita clarificări: 30.07.2026, ora 16:00.

Înscrierea la licitație se va face până la data de 07.08.2026, ora 14:00 pentru terenuri și 10.08.2026, ora 08:30 pentru spațiu.

Persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire de la sediul Primăriei Comunei Gherăești, la ghișeu, contra costului de 200 lei/ exemplar, sau gratuit **prin accesarea paginii de internet a primăriei Avizier- Anunțuri și comunicate.**

Denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Secția de Contencios Administrativ a Tribunalului Neamț, Piatra Neamț, str. Bulevardul Decebal nr. 5, telefon: 0233/219493, fax 0233/210247, e-mail: tr-neamt-scivil@just.ro.





PRIMĂRIA GHERĂEȘTI jud. NEAMȚ	
INTRARE	Nr. 439
IESIRE	
Ziua 13	Luna 01 Anul 2026

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

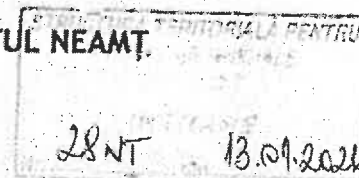
Nr. 62 PS/ 13.01.2026

Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI GHERĂEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Doamna Ermina DÂNCULESEI



Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 13010 din 05.12.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „Teren în suprafață de 587 mp.”, situat în str. Vasile Alecsandri, sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț, identificat la poziției nr. 124 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 19/2023 privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei conform Gherăești, județul Neamț, și înscris în Cartea funciară nr. 55437 a comunei Gherăești, având numărul cadastral 55437, al imobilului situat în str. Vasile Alecsandri, sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț,

În urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



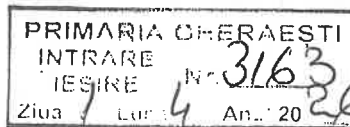
rgian POP





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 1139 PS/ 19.03.2026

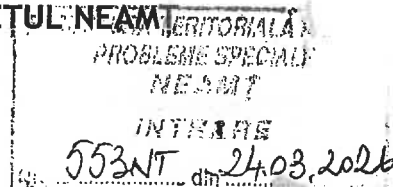


Nesecret

Exemplar nr. 1

SG

PRIMARULUI COMUNEI GHERĂEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ
Domnul Ermina DÂNCULESEI



Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 1352 din 09.02.2026 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 186 mp.*”, situat în str. Vasile Alecsandri nr. 32, comuna Gherăești, județul Neamț, identificat la poziția nr. 107 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 19/28.02.2023 privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniului privat al comunei Gherăești, județul Neamț și înscris în Cartea funciară nr. 55277 a comunei Gherăești, având numărul cadastral 55277 al imobilului situat în str. Vasile Alecsandri nr. 32, comuna Gherăești, județul Neamț,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

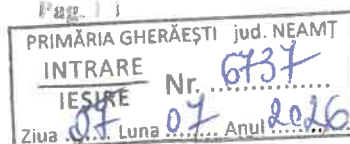
Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

[Redacted Signature] Georgian POP



P.F.A. Stefanescu Mihai
Expertize, evaluari, proiectare
Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55
Tel. 0771482315



Nr. 762/07 07 2026

Declaratie

privind prelungirea valabilitatii raportului de evaluare nr. 645/28 11 2025,
privind stabilire valoare de piata si redevență teren intravilan NC55277,
proprietatea UAT com. Gherăești

Prezenta declaratie s-a emis in urma solicitarii Primariei com. Gherăești (proprietar teren).

1. Obiectul evaluării: Stabilire valoare de piata si redeventa pentru teren intravilan NC55277, in suprafata de 186 mp, proprietatea UAT com. Gherăești, jud. Neamt, situat in sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamt, str. Vasile Alecsandri, nr. 32.

2. Evaluator: ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat in Roman, str. Victor Hugo, bl.2, ap. 55, avand legitimatia de evaluator nr. 16334, eliberata de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

3. Scopul evaluării: Consilierea clientului/utilizatorului desemnat al evaluării. Estimarea unor valori pentru concesionarea sau vânzarea terenului.

4. Client: Primaria com. Gherăești, jud. Neamt.

5. Utilizatorul desemnat al evaluării: Primaria UAT com. Gherăești, jud. Neamt.

6. Tipul valorii estimate: Valoarea de piata, inteleasa in sensul Standardelor Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2025 (valabile la data evaluării) si definita ca atare in raportul de evaluare.

7. Realizarea unei noi inspectii a proprietatii evaluate: Subsemnatul evaluator am efectuat o noua inspectie a proprietatii evaluate, in data de 07 07 2026.

8. Schimbări in regimul proprietatii: Nu se constata.

9. Schimbări privind starea tehnica/fizica a imobilului: Nu se constata.

10. Constatări asupra evolutiei pietei imobiliare in zona:

Subsemnatul evaluator am constatat că:

-in intervalul scurs de la data raportului de evaluare, piata imobiliara in zona de referinta si-a mentinut caracteristicile prezentate in raportul de evaluare sus-amintit;

-in zona de situare a imobilului evaluat nu s-au facut lucrari si nu au aparut situatii de natura sa influenteze valorile de piata ale imobilelor.

11. Cursul de schimb valutar comunicat de BNR (de referinta in raportul de evaluare): 5,2317 lei/€.

12. Declaratie: Intrucui nu se constata schimbări de natura sa influenteze semnificativ valorile evaluate, in ceea ce priveste regimul de proprietate, starea fizica a imobilului sau starea pietei imobiliare in zona, subsemnatul evaluator declar că valoarea estimata a terenului si redeventa, determinate prin raportul de evaluare sus-amintit, se pastrează, respectiv:

- o valoare estimata a terenului de 5831,00 € (30506,00 lei);

- o redeventa anuala de 236,15 €/an (1235,50 lei/an).

Valorile sunt fara TVA.

13. Durata de valabilitate a declaratiei: 6 luni de la data prezentei declaratii, numai in situatia in care conditiile de piata si factorii ESG (economici, sociali, politici etc.), rămân nemodificate in raport cu cele existente la data prezentei declaratii, si in conditiile limitative precizate in raportul de evaluare.

Data: 07 07 2026

Evaluator,
ing. Mihai Ștefănescu



P.P.A. Stefanescu Mihai
Expertize, evaluari, proiectare
Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55
Tel. 0771482315

Pag. 1 / 1
PRIMĂRIA GHERĂEȘTI jud. NEAMȚ
INTRARE Nr. 6797
IESIRE Nr. 6797
Ziua 08 Luna 07 Anul 2026

Nr. 763/07 07 2026

Declaratie

privind prelungirea valabilitatii raportului de evaluare nr. 612 din 18 08 2025,
privind stabilire valoare de piata si redeventa teren intravilan NC55437,
proprietatea UAT com. Gherăești

Prezenta declaratie s-a emis in urma solicitarii Primariei com. Gherăești (proprietar teren).

1. Obiectul evaluarii: Stabilire valoare de piata si redeventa pentru teren intravilan NC55437, in suprafata de 587 mp, proprietatea UAT com. Gherăești, jud. Neamt, situat in sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamt, str. Vasile Alecsandri, fn.

2. Evaluator: ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat in Roman, str. Victor Hugo, bl.2, ap. 55, avand legitimatia de evaluator nr. 16334, eliberata de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

3. Scopul evaluarii: Consilierea clientului/utilizatorului desemnat al evaluarii. Estimarea unor valori pentru concesionarea sau vânzarea terenului.

4. Client: Primaria UAT com. Gherăești, jud. Neamt.

5. Utilizatorul desemnat al evaluarii: Primaria UAT com. Gherăești, jud. Neamt.

6. Tipul valorii estimate : Valoarea de piata, inteleasa in sensul Standardelor Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2025 (valabile la data evaluarii) si definita ca atare in raportul de evaluare.

7. Realizarea unei noi inspectii a proprietatii evaluate : Subsemnatul evaluator am efectuat o noua inspectie a proprietatii evaluate, in data de 07 07 2026.

8. Schimbări in regimul proprietatii: Nu se constata.

9. Schimbări privind starea tehnica/fizica a imobilului : Nu se constata.

10. Constatari asupra evolutiei pietei imobiliare in zona:

Subsemnatul evaluator am constatat că:

-in intervalul scurs de la data raportului de evaluare, piata imobiliara in zona de referinta si-a mentinut caracteristicile prezentate in raportul de evaluare sus-amintit;

-in zona de situare a imobilului evaluat nu s-au facut lucrari si nu au aparut situatii de natura sa influenteze valorile de piata ale imobilelor.

11. Cursul de schimb valutar comunicat de BNR (de referinta in raportul de evaluare): 5.2317 lei/€.

12. Declaratie : Intrucat nu se constata schimbări de natura sa influenteze semnificativ valorile evaluate, in ceea ce priveste regimul de proprietate, starea fizica a imobilului sau starea pietei imobiliare in zona, subsemnatul evaluator declar că valoarea estimata a terenului si redeventa, determinate prin raportul de evaluare sus-amintit, se pastrează, respectiv:

- o valoare estimata a terenului de 5371,00 € (28099,00 lei);

- o redeventa anuala de 234,70 €/an (1228,00 lei/an).

Valorile sunt fara TVA.

13. Durata de valabilitate a declaratiei: 6 luni de la data prezentei declaratii, numai in situatia in care conditiile de piata si factorii ESG (economici, sociali, politici etc.), rămân nemodificate în raport cu cele existente la data prezentei declaratii, si in conditiile limitative precizate in raportul de evaluare.

Data: 07 07 2026

Evaluator,
ing. Mihai Ștefănescu

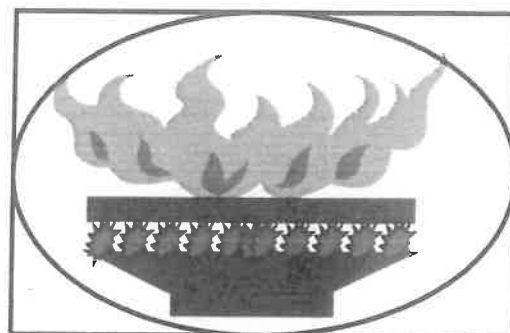


P.F.A. Ștefănescu Mihai

Expertize, evaluări, proiectare

Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55, jud. Neamț

Tel. mobil 0771 482 315



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan NC55277 (186 mp), situat în sat
Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț, str. Vasile
Alecsandri, nr. 32**

Proprietar: UAT com. Gherăești

Utilizator desemnat: Primăria UAT com. Gherăești

-decembrie 2025-

Raport de evaluare

Teren intravilan NC55277-186 mp, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamt, str. Vasile Alecsandri, nr. 32

Partea I. Introducere si rezumatul concluziilor

1.1. Declaratie de conformitate:

Ca elaborator al prezentului raport, subsemnatul evaluator declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2025, adoptate de Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un 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 ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului de evaluare, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.2. Certificare:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- a. Afirmările declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile **inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în data de 24 11 2025, însoțit de către delegatul proprietarului, d-l Viceprimar Cobzariu Dan.**
- b. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- c. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

1.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării : **Proprietate imobiliară teren intravilan liber de construcții, în suprafața de 186 mp, având NC55277, situat în sat Gherăești, comuna Gherăești, jud. Neamt, str. Vasile Alecsandri, nr. 32.**

Dreptul de proprietate : prezumat deplin.

Scopul evaluării : Consilierea clientului. Estimarea unei valori pentru teren, în vederea concesiunii și/sau vânzării.

Tipul valorii estimate : valoarea de piață (definită în continuare la pct. 2.8.), cu observațiile de la acest subpunct.

Moneda utilizată : € (euro) și RON (lei).

Opinia finală a evaluatorului asupra valorii terenului evaluat (fără TVA):

5 831,00 € (29 685,00 lei).

Valoare unitară teren: **31,35 €/mp (159,60 lei/mp), fără TVA.**

Redeventa anuală: **236,15 €/an (1202,20 lei/an).**

Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare: **5,0906 lei/€; 4,4036 lei/\$.**

EVALUATOR,

Ing. Ștefănescu Mihai



Partea a II-a. Termeni de referinta a evaluarii

2.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la o proprietate imobiliara de tip teren intravilan, liber c constructii. Cerintele clientului nu au facut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anum format de prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

2.2. Identificarea clientului/beneficiarului/utilizatorului desemnat al evaluarii :

2.2.1. Client/proprietar: U.A.T. com. Gherăești, str. Vasile Alecsandri, nr. 56, jud. Neamt, CU 2613729, J: n/a, reprezentant legal Primar Dănculesei Ermina. Evaluarea s-a efectuat in baza achizitiei i sistemul SICAP, cod DA39239225/10 11 2025.

2.2.2. Utilizator desemnat : U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt.

2.3. Scopul evaluarii :

Consilierea clientului evaluarii. Estimarea unei valori pentru teren, in vederea concesiunii/vanzar acestuia.

2.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Nu este cazul.

2.5. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (utilizatorul desemnat al evaluarii evaluarii), în scopul precizat in raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului/utilizatorului desemnat al evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (utilizatorul desemnat al evaluarii) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau in situatia când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (utilizatorul desemnat al evaluarii) numit în raport, numai în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/utilizatorului desemnat al evaluarii Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute si înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

2.6. Identificarea proprietatii evaluate :

Proprietate imobiliara teren intravilan, liber de constructii, proprietatea U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt. Imobilul este situat in comuna Gherăești, jud. Neamt, sat Gherăești, str. Vasile Alecsandri, nr. 32. Proprietatea are numarul cadastral NC55277 si a fost identificata conform Planului de amplasament si delimitare a imobilului, executat de persoana fizica autorizata cadastru Clopoțel Maria-Mihaela (prezentat, in copie, in Anexa 1 la raportul de evaluare), document pus la dispozitie de catre delegatul proprietarului.

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatii evaluate :

Terenul face parte din domeniul privat al U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt. Terenul evaluat este situat in zona centrala a satului Gherăești, resedinta de comuna. In zona se afla Primaria, parohia catolica, scoala, gradinita, dispensarul, spatii comerciale, un bloc de locuinte si proprietati rezidentiale private compacte.

Nu a fost prezentat evaluatorului un act de proprietate. Modul de dobandire al proprietatii de catre U.A.T. com. Gherăești a fost prin confiscare.

Conform declaratiei delegatului proprietarului, prezent la inspectia pe teren, la data inspectiei pe teren,



proprietatea nu este ipotecată și nu există contracte de concesiune/inchiriere.

In condițiile prezentate mai sus, se prezuma ca dreptul de proprietate asupra terenului evaluat al UAT com. Gherăești este deplin.

2.8. Tipul valorii estimate și definiția acesteia :

Definirea valorii estimate, conform standardelor ANEVAR:

În acord cu solicitarea clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, valoarea estimată va fi valoarea de piață, definită conform standardului de evaluare ANEVAR SEV 102, ediția 2025: „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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 fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

2.9. Identificarea evaluatorului :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având legitimația de evaluator nr. 16334 expert tehnic judiciar în specialitatea Evaluare bunuri imobile, având autorizația Ministerului Justiției nr. 4051706202545749250816052025.

2.10. Cronologie :

Data inspecției proprietății : 24 11 2025. Cu această ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizării și al întinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate și materializarea acestora și s-au executat fotografii. La inspecția pe teren, subsemnatul evaluator am fost însoțit de delegatul clientului/proprietarului, dl. Viceprimar Cobzariu Dan.

Data raportului de evaluare : 28 11 2025.

Data efectivă a opiniei asupra valorii : 28 11 2025.

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate :

Sursele de informații utilizate sunt precizate în raport la locul menționării informațiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

- [1] ANEVAR “Evaluarea proprietății imobiliare” ed. 2013.
- [2] M. Grădinaru - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.
- [3] Standarde Naționale de Evaluare ANEVAR ediția 2025 și ghidurile metodologice de evaluare:
SEV100 Cadrul general al evaluării;
SEV101 Termenii de referință ai evaluării;
SEV102 Tipuri ale valorii;
SEV103 Abordări în evaluare;
SEV104 Informații și date de intrare;
SEV106 Documentare și raportare;
SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
SEV630 Evaluarea bunurilor imobile.
- [4] Baze de date și analize imobiliare 2021-2025 Revista “Valoarea” editată de IROVAL.
- [5] ANEVAR-„Evaluarea proprietății imobiliare”-Traducere ediția a II-a canadiană, Ed. IROVAL 2012.
- [6] Sorin V. Stan, Irina Bene – “Evaluarea proprietății imobiliare. Aplicații”, Ed. IROVAL, București, 2012
- [7] Sorin V. Stan – “Evaluarea terenului. Aplicații”, Ed. IROVAL, București, 2009.
- [8] Corneliu Schiopu “Inspecția proprietății imobiliare în scopul evaluării” Ed. IROVAL, 2008.

2.12. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale. Condiții limitative:

- Raportul de evaluare reprezintă o estimare a valorii, valabilă la data raportului de evaluare.
- Terenul se evaluează în ipoteza că este liber de construcții.
- 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 la data prezentului



raport de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute de către evaluator cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate ce i-au fost prezentate sunt valabile: proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată. În cazul în care ar exista o asemenea situație și ar fi cunoscută, aceasta ar fi menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (actul de proprietate este valabil).

- Proprietatea nu a fost măsurată de subsemnatul evaluator, evaluarea bazându-se pe datele din Planul de amplasament și delimitare a imobilului, executat de persoana fizică autorizată cadastru Clopoșel Maria-Mihaela (prezentat, în copie, în Anexa 1 la raportul de evaluare). Din analiza efectuată de către subsemnatul la inspecția pe teren, rezulta că documentația citată este în acord cu situația de pe teren.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului în adâncimi, pânza freatică, instalațiile subterane etc.), 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 probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției pe teren, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un studiu de mediu, studiu geotehnic sau ca un raport tehnic seismic, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice 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.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității informațiilor furnizate de terțe părți.
- Proprietarul este singurul răspunzător privind lotizarea suprafeței evaluate și este singurul răspunzător privind derularea procedurilor legale privind concesionarea sau vânzarea terenului, după caz, evaluatorul neavând nici o implicare și nici o responsabilitate în acest sens.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările de urbanism, legile de construcție și reglementările sanitare, pentru utilizarea menționată în prezentul raport de evaluare.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente ce ar putea fi solicitate de autoritățile legal abilitate, pentru proprietatea evaluată, pot fi obținute pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii din prezentul raport de evaluare.
- Se presupune că nu există elemente subiective legate de interese speciale cu privire la tranzacționarea proprietății. Evaluatorul nu a fost informat cu privire la astfel de intenții și nu are calitatea de a investiga posibilitatea existenței unor astfel de intenții.
- Prin prisma termenilor achiziției serviciului de evaluare, evaluatorul nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță, referitor la proprietatea evaluată.
- Previțiunile și estimările din acest raport de evaluare se bazează pe condițiile actuale ale pieței imobiliare și pe evoluția acestora pe termen scurt. Modificările de pe piață pe termen mai lung nu pot fi anticipate de către evaluator și pot afecta evoluția valorilor de piață, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai ca întreg (inclusiv anexele). Scoaterea unor părți din raport sau din anexe sau utilizarea unor informații trunchiate, scoase din context, le anulează valabilitatea.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea timp de 6 luni de la data întocmirii, 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, fără schimbări majore, nepredictibile.

Partea a III-a. Prezentarea datelor:

3.1. Descrierea situației juridice:

Scurt istoric: Pe terenul respectiv a existat o construcție cu destinația locuință, proprietate privată. Proprietatea (casa+teren) a fost confiscată în anul 1962 (pentru motive non-politice) și a fost utilizată până în

anul 1990 cu destinatia locuinta de serviciu pentru cadre si specialisti din afara localitatii, care au lucrat in comuna. Dupa 1990, constructia a fost cumparata de catre soții Cătălin Iosif si Iuliana, iar terenul a fost concesionat acestora. Proprietarii nu au utilizat locuinta, care s-a degradat continuu si s-a autodemolat in jurul anului 2023, resturile de constructie fiind ulterior curatate si evacuate de pe teren de catre Primarie. La data inspectiei pe teren, contractul de concesiune a fost reziliat.

Asa cum s-a aratat la pct. 2.7., terenul evaluat este proprietatea U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt. Din informatiile la care a avut acces evaluatorul, rezulta ca dreptul de proprietate se prezuma a fi deplin. Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta unor litigii privind proprietatea evaluata, la data prezentului raport.

3.2. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt evaluate ca proprietati imobiliare in raport:

La data inspectiei, pe terenul evaluat nu exista cladiri.

Proprietatea este imprejmuita (vezi foto Anexa 4) pe toate laturile, fiind materializata limita de proprietate. Imprejmuirile, prezentand fenomene de depreciere fizica avansata, datorita vechimii, nu fac obiectul evaluarii.

Pentru evaluare, terenul se presupune ca fiind liber de constructii.

3.3. Descrierea imobilului:

Tabelul nr.

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea in zona	Teren intravilan, situat in zona mediana a satului Gherăești, in apropierea intersectiei di fata Parohiei Romano-Catolice (intersectia str. Vasile Alecsandri cu Aleea Eroilor si str Cobzaru).
2	Forma parcelei	Forma neregulata, aproximativ litera "L" (vezi Anexa 1).
3	Delimitare	La data inspectiei pe teren, parcela evaluata este ingradita pe toate laturile; este asigurata materializarea delimitarii (vezi foto Anexa 4).
4	Accesul	Terenul are acces la drumul public comunal -str. Vasile Alecsandri (pe latura de sud), artera asfaltata, cu 2 benzi de circulatie, in stare tehnica buna.
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenul este plan, orizontal, nu este inundabil.
6	Dificultati de fundare	Nu am identificat.
7	Rezidentii si vecinatatile	Strada Vasile Alecsandri la sud, proprietati private rezidentiale pe celelalte laturi.
8	Utilizare	Utilizare curti-constructii.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Structura este cea caracteristica straturilor din Podisul Moldovenesc (loess).
10	Poluare	Nu am identificat.
11	Caracteristicile solului	Nerelevante relativ la utilizarea preconizata (cea mai buna utilizare nu este cea agricola)
12	Restrictii de construire	Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism. Fiind o parcela cu o suprafata foarte mica, se pot inregistra posibile restrictii datorita existentei unor cladiri rezidentiale foarte aproape de limita de proprietate, pe latura de vest (locuinta P+1+M Pal Iosif) si pe latura de est (locuinta parter+ magazin florarie Samson Leontina)-vezi Anexele nr. 1 si 4 la raportul de evaluare. In aceste conditii, pentru a respecta POT si CUT legale, ca si distanta minima fata de strada si cladirile invecinate, subsemnatul apreciez ca nu se poate executa pe terenul evaluat decat o constructie cu elevatie nivel parter, cu o suprafata construita la sol de maximum 25-30 mp. Aceste restrictii scad valoarea terenului si limiteaza cea mai buna utilizare la intregirea unei proprietati invecinate sau la construirea unui spatiu comercial de dimensiuni reduse.
13	Restrictii de folosire (utilizare)	Nu am identificat. Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism.



14	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat. Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism.
15	Utilitati (in str. Vasile Alecsandri)	In stradal, exista linie electrica aeriana de joasa tensiune 380 V, pe stalpi de beton, a operatorului licentiat de distributie SC Delgaz Grid SA Tg. Mures. In stradal, in subteran, exista conducta de alimentare cu apa si conducta de canalizare, din reseaua comunala. In stradal exista conducta subterana de gaze naturale presiune redusa a operatorului licentiat de distributie SC Mihoc Oil SRL. Nu exista bransamente pentru utilitati dedicate pentru terenul evaluat.

3.4. Date despre aria de piata, vecinatati si localizare:

3.4.1. Definirea pietei specifice (aria de piata) :

Piata terenurilor intravilane cu destinatie curti-constructii, in zona centrala si mediana din localitatile rurale din zona de est a jud. Neamt, apropiate de mun. Roman. Terenul evaluat are potential de a fi utilizat cu destinatia curti-constructii, cu folosinta comerciala sau pentru intregirea unei proprietati vecine.

3.4.2. Amplasare si caracteristicile pietei:

Zona mediana de situare, in satul Gherăești, sat resedinta de comuna. In aceasta zona sunt localizate imobile de tip locuinta individuala ale cetatenilor precum si institutii (Primaria, scoala, gradinita, biserica romano-catolica), spatii comerciale si de servicii. Localitatea are o piata imobiliara cu activitate medie, datorita veniturilor peste media locala realizate de cetateni care lucreaza sau au lucrat in strainatate si care isi construiesc case sau dezvoltă mici afaceri in comert, industria mica sau servicii.

Preturile terenurilor au cunoscut o crestere constanata, dar moderata in deceniul 2010-2020. In anii 2020-2022, au cunoscut o perioada de stagnare, pe fondul pandemiei de Covid. Dupa 2022, tendinta de crestere a preturilor, pe fondul inflatiei marite, s-a reluat cu o crestere accentuata.

La momentul actual, oferta de terenuri pentru vanzare, in zona de referinta, depaseste cererea, putandu se caracteriza piata de profil ca fiind o piata a cumparatorului.

3.4.3. Profilul celor care detin proprietati in aceasta zona (vanzatori potentiali):

Proprietarii terenurilor din zona de referinta sunt in general cetateni sau mostenitori ai unor cetateni care sunt proprietari sau carora li s-a reconstituit dreptul de proprietate, sunt pensionari, salariati cu venituri mici si/sau care nu mai locuiesc in localitatile rurale in care posedă terenurile. Nu au potentialul de a lucra aceste terenuri sau de a le valorifica potentialul de dezvoltare pe care il ofera localizarea si dotarea edilitara a acestora. Aceste terenuri libere sunt fie cultivate de catre proprietari in sistemul agriculturii de subzistenta, fie sunt lasate chiar necultivate, fie sunt proprietati cu cladiri vechi (case batranesti demolabile, la care valoarea substantiala o da terenul), pentru a fi disponibile pentru vanzare.

3.4.4. Profilul cumparatorilor potentiali:

Cumparatorii potentiali din zona de referinta sunt in general persoane fizice care doresc sa-si construiasca o locuinta sau persoane juridice societati comerciale mici, persoane fizice autorizate sau intreprinderi individuale care doresc sa dezvolte o activitate comerciala in zona.

Din analiza ofertelor, se observa ca, in acceptiunea din mediul rural din zona de referinta, un „loc de casa” inseamna cca 1000-1500 mp, suprafata care permite construirea casei si construirea unor anexe (magazii, adaposturi pentru animale), gradina etc. Proprietatea evaluata are o suprafata redusa, ceea ce exclude practic utilizarea rezidentiala.

3.4.5. Piata terenurilor libere sau potential libere:

Terenurile libere intravilane nu sunt destul de frecvente, datorita faptului ca satul Gherăești este compact, cu populatie numeroasa, cu tendinta de imbatranire mai mica decat media zonei geografice, cu numerosi cetateni care lucreaza in strainatate si au potential financiar peste medie. Din datele prezentate de analistii imobiliari, in general, in ultimii ani preturile inregistrate la tranzactiile efectuate in aceasta zona au fost:

- 15-30 euro/mp pentru loturi de casa, in zona centrala a satului. Terenurile cu cea mai buna utilizare comerciala, dar cu suprafete mai mari, pot avea preturi superioare;
- 10-15 euro/mp pentru loturi de casa, in zone mediane ale satului;
- 5-10 euro/mp pentru loturi de casa, in zone periferice ale satului.



Informativ, precizez ca grila notarilor valabila pentru 2025 prevede pentru localitatea Gherăești, pentru teren intravilan utilizare curti-construcții o valoare unitară de 7,20 €/mp. Fac precizarea ca aceasta nu reprezintă valoarea de piață, în sensul pct. 2.8. de mai sus.

Marimea medie a loturilor tranzacționate sau oferite spre vânzare este de 1000-1500 mp. Terenul în cauză, datorită suprafeței reduse și a motivelor arătate mai sus, în Tabelul nr. 1, poz. 12, nu poate avea cea mai bună utilizare rezidențială (construcție locuință), care este utilizarea preferată, cu prețurile cele mai mari din zona de referință. În ceea ce privește utilizarea comercială (spațiu comercial de dimensiuni reduse), pe fondul crize economice și al recesiunii de la momentul actual, al unei distanțe de cca 1 km față de centru și pe fondul apariției în localitățile rurale ale unor lanțuri comerciale mari (Penny, Profi Loco etc.) sau ale unor francize („La doi pași” etc.), atractivitatea spațiilor comerciale mici (magazine mixte) în rural este în scădere, existând numeroase astfel de spații în zona de referință care sunt închise.

3.5. Date privind impozitele și valorile de impozitare:

Impozitul pe teren și pe clădiri este reglementat prin Hotărâre a Consiliului Local al com. Gherăești. Nivelul impozitelor și taxelor locale poate fi considerat moderat.

Partea a IV-a. Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber de construcții pentru evaluare:

Conceptul de « cea mai bună utilizare » este cel definit în standardele ANEVAR, respectiv « *Utilizarea cea mai probabilă a unui activ sau a unei proprietăți, care este posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă din punct de vedere financiar, justificată în mod corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului (proprietății) supus evaluării* ».

Cea mai bună utilizare a terenului evaluat, având în vedere localizarea, suprafața și echiparea edilitară dar și restricțiile de construire (vezi poz. 12 din Tabelul nr. 1 de mai sus), este cea pentru curți-construcții, în scop comercial (construire spațiu comercial de dimensiuni reduse) sau întregirea unei proprietăți învecinate.

4.2. Evaluarea terenului:

4.2.1. Scurta prezentare a metodelor de evaluare :

Principal, estimarea valorii bunurilor imobile de natura terenurilor, din punct de vedere al teoriei evaluării, se poate realiza prin următoarele metode :

1. Abordarea prin piață (comparația directă)-este metoda preferată atunci când scopul evaluării este determinarea valorii de piață iar piața este segmentată și există suficiente date despre tranzacții și oferte, aplicabilă în cazul de față.
2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din închiriere este o metoda adecvată atunci când scopul evaluării este determinarea valorii de piață și există, local, o piață a închirierilor cu suficiente date despre tranzacții și oferte. Nu există în localitate și în zona de referință o astfel de piață, astfel încât, din lipsa de date aceasta metoda nu s-a putut aplica.
3. Abordări (tehnici) alternative (extractia și alocarea), care se bazează pe existența, în zona de referință, a unui raport tipic între valoarea terenului nud și valoarea proprietății construite. Nu s-a dispus de date pentru aplicarea unei astfel de abordări.

4.2.2. Abordarea prin piață : S-a utilizat metoda comparației directe. În aplicarea acestei metode surse analizate, comparate și ajustate vânzarile sau ofertele de vânzare pentru terenuri comparabile similare, identificate în zona de referință, în scopul estimării unei valori pentru terenul în discuție.

Subsemnatul am identificat în zona de referință următoarele oferte comparabile pentru terenuri intravilane (vezi Anexa 3), respectiv :

Tabelul nr.

Nr. comparabilă în Anexa 3	Teren	Suprafața mp	Pret oferta €/mp	Deschidere la calea de comunicație m	Tip drum de acces	Utilități pe amplasament	Sursa informație
A	Teren Gherăești Noi,	2000	25,00	30	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate,	www.olx.ro



	com. Gheraesti, la E85					Gaze	
B	Teren Cotu-Vames, com. Horia	520	38,50	20	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.olx.ro
C	Teren Cotu-Vames, com. Horia	1731	20,00	12	Asfaltat	Electricitate	www.olx.ro
D	Teren Rosiori, com. Dulcesti	1800	18,00	12+21	Asfaltat	Electricitate Gaze	www.storia.ro
E	Teren Cordun, com. Cordun	1813	25,00	27	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.publi24.ro
F	Teren Cordun, com. Cordun	1010	34,65	18	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.publi24.ro Agentia Aca Imobiliare Roma
G	Teren Trifesti, com. Trifesti	1073	16,80	50	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.olx.ro
H	Teren Cordun, com. Cordun	1150	23,50	12	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.olx.ro www.storia.ro
I	Teren Lutca, com. Sagna	1685	16,00	20	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	Agentia Act Casa Roman
J	Teren Cotu Vames, com. Horia	1700	20,60	21	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	Agentia Act Casa Roman
K	Teren Cordun, com. Cordun	750	34,60	15	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	Agentia Act Casa Roman
L	Teren Cordun, com. Cordun	500	36,00	12	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.olx.ro facebook

Toate anunturile sunt recente (in evidenta nu mai vechi de 90 de zile). Informatiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu vanzatorii si prin inspectie pe teren din stradal (cele din comune limitrofe mun. Roman).

Nota: Nu au fost analizate valori pentru tranzactii, in zona de referinta, deoarece acestea trebuie privite cu anumite rezerve, din urmatoarele motive:

- exista suspiciunea rezonabila ca vanzatorii si cumparatorii nu au declarat preturile real platite, ci unele mai mici, din ratiuni fiscale;
- preturile din tranzactii au putut sa fi fost influentate de grila notarilor;
- exista suspiciunea rezonabila ca preturile de tranzactionare declarate sunt influentate de legislatia in vigoare privind tranzactiile in numerar si legislatia referitoare la combaterea spalarii banilor;
- evaluatorul nu a avut acces la contracte scrise privind tranzactiile, ci doar informatii verbale sau acces la documente colaterale.

Pe baza situarii si a caracteristicilor, au fost selectate ca fiind cele mai apropiate de terenul evaluat comparabilele A, B, K si L. Din analiza datelor, a rezultat urmatoarea grila a datelor de piata pentru oferte:

Tabelul nr.

Element de comparatie	Propr. subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. K	Comp. L
Pret unitar oferta €/mp		25,00	38,50	34,60	36,00
Corectie marja de negociere ¹		-5% -1,25	-5% -1,95	-5% -1,75	-5% -1,80

(S) EXPL. PROIECT. UARI

Pret probabil negociat €/mp		23,75	36,55	32,85	34,20
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		23,75	36,55	32,85	34,20
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		23,75	36,55	32,85	34,20
Localizare	Rurala, zona mediana, resedinta de comuna	Rurala, zona centrala, neresedinta de comuna, fara vad comercial. Mai slaba	Rurala, zona centrala, neresedinta de comuna, insa zona comerciala mai buna	Rurala, zona centrala, resedinta de comuna. Similar	Rurala, zona centrala, resedinta de comuna. Similar
Ajustare ² €/mp		+9,65	-1,40	0	0
Pret ajustat €/mp		33,40	35,15	32,85	34,20
Deschidere la calea de comunicatie m	11,56	30	20	15	12
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		33,40	35,15	32,85	34,20
Forma suprafata parcela si raport laturi	Aprox. litera «L». Raport laturi relativ favorabil	Aprox. dreptunghiulara Similara	Aprox. dreptunghiulara Similara	Aprox. dreptunghiulara. Similara	Aprox. dreptunghiulara. Similara
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		33,40	35,15	32,85	34,20
Marime parcela	186	2000 Mai buna	520 Mai buna	750 Mai buna	500 Mai buna
Ajustare ³ €/mp		-1,50	-1,50	-1,50	-1,50
Pret ajustat €/mp		31,50	33,65	31,35	32,70
Drum de acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat. Similar	Drum asfaltat. Similar	Drum asfaltat. Similar	Drum asfaltat. Similar
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		31,50	33,65	31,35	32,70
Utilitati in stradal	Apa, canal, Electricitate, Gaze	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		31,50	33,65	31,35	32,70
Restrictii de construire	Prezumat da (vezi poz. 12, Tabel nr. 1)	Prezumat nu. Ajustarea s-a acordat la marime parcela	Prezumat nu. Ajustarea s-a acordat la marime parcela	Prezumat nu. Ajustarea s-a acordat la marime parcela	Prezumat nu. Ajustarea s-a acordat la marime parcela
Ajustare*		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		31,50	33,65	31,35	32,70
Vizibilitate si posibilitate parcare in stradal	Nu	Similar	Mai bun	Similar	Mai bun
Ajustare ⁴		0	-0,80	0	-0,80
Pret ajustat €/mp		31,50	32,85	31,35	31,90
Nr. ajustari		2	3	1	2
Ajustare totala bruta CTB €		11,15	3,70	1,50	2,30

(*) In lipsa unui proiect de construire, ajustarea nu este cuantificabila.

Motivarea ajustarilor:

¹⁾ Marja de negociere medie a ofertelor este de max. 5%, conform datelor furnizate subsemnatului de catre agentii imobiliari de la agentii din mun. Roman si din convorbirile cu vanzatorii, intrucat piata este in tendinta spre echilibru, vanzatorii nu ofera reduceri importante la negociere, insa in general piata ramane o piata a cumparatorului.

²⁾ Pentru o parcela cu cea mai buna utilizare comerciala, situarea in centrul de comuna reprezinta un avantaj prin situarea in apropierea unor institutii (scoala, primarie, biserica, alte spatii comerciale etc.), fapt ce asigura un trafic pietonal superior si un numar mai mare de clienti potentiali. Pentru ajustare comparabila A, s-a

considerat ca diferența între comparabilele F (cu vad comercial) și E (fără vad comercial). Pentru ajustare comparabilă B, s-a considerat ca diferența între comparabilele L și K.

³⁾ Așa cum am arătat, pentru zona de referință, parcela evaluată are o suprafață mică față de media terenurilor tranzacționate. Ajustarea s-a considerat ca diferența între comparabilele E și H.

⁴⁾ Pentru cea mai bună utilizare comercială, existența parcarilor în proximitate sau posibilitatea parcarii în stradal adaugă un plus de atractivitate terenului oferit. S-a considerat ca diferența între comparabilele G și I.

Având ajustarea totală brută minimă și nr. de ajustări minim, comparabilele F și K reprezintă comparabilele care reprezintă indicația de preț cea mai concludentă dintre oferte. S-a optat pentru alegerea comparabilei K, având suprafața mai mică și caracteristici mai apropiate de terenul evaluat, respectiv **31,35 €/mp** (fără TVA).

4.3. Opinia finală asupra valorii:

Preliminarii:

Opinia finală asupra valorii s-a bazat pe revederea întregii evaluări, pentru a avea certitudinea ca datele disponibile, tehnicile de calcul și raționamentele aplicate au condus la concluzii corecte.

Datele utilizate sunt presupuse autentice și obținute din surse de încredere. La analiză și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii: valoarea evaluată este o estimare; evaluarea se bazează pe orientarea spre piață.

Considerente:

Din analiza valorilor evaluate, la abordarea prin piață (comparație) a rezultat o valoare de 31,35 €/mp.

Subsemnatul nu am identificat în piață, în zona de referință, terenuri comparabile închiriate și/sau informat despre închirieri de terenuri comparabile care să permită o evaluare bazată pe abordarea prin venit (veniturile din arenda nu sunt concludente, terenul evaluat neavând cea mai bună utilizare destinație agricolă). De asemenea, nu am identificat situații de imobile și/sau date care să permită utilizarea altor metode de evaluare (alocare, extracție, etc.). Dat fiind faptul că au fost identificate date suficiente despre tranzacții și există în piață numeroase oferte de vânzare pentru comparabile, subsemnatul consideră că aplicarea abordării prin piață (prin comparație) este suficientă în acest caz.

Opinia finală:

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, relevante acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia subsemnatului evaluator, valoarea unitară estimată a proprietății imobiliare descrise este de **31,35 €/mp (159,60 lei/mp)**, respectiv (pentru 186,00 mp) valoare estimată totală de **5 831,00 € (29 685,00 lei)**.

Partea a V-a: Estimarea taxei de concesiune (redevenței):

5.1. Determinarea taxei de concesiune pe baza actelor normative:

Prevederi din acte normative:

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunii/inchirierii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costurile lucrărilor de infrastructură aferente".

Aplicând aceste prevederi, rezultă pentru terenul evaluat următoarea taxă de concesiune:

$$5831,00 \text{ €} : 25 \text{ ani} = 233,24 \text{ €/an}$$

$$29685,00 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 1187,40 \text{ lei/an.}$$

Calculul redevenței din prezentul raport de evaluare are caracter informativ pentru clientul/beneficiarul raportului de evaluare-Primăria com. Gherăești, deoarece așa cum prevede O.G. 54/2006, art. 4, alin. (2), „Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe cu specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale”.

5.2. Stabilirea taxei de închiriere/arendare pe baza ratei de capitalizare:

Calculul redevenței prezentat mai sus, la pct. 5.1., nu ține cont de inflație și de prima de risc a proprietarului. Având în vedere distorsionarea pieței financiare la momentul actual prin inflația ridicată, peste dobânda la

titlurile de stat în RON, determinarea taxei de concesiune se va calcula în moneda €, pentru o durată maximă de 49 de ani, cu revizuire la 10 ani. Taxa de concesiune se preconizează, la momentul actual, a fi constantă în timp și se va constitui ca venit net (proprietarul nu își asumă nici un fel de cheltuieli în legătură cu terenul evaluat).

În aceste condiții, taxa de concesiune (redevență), determinată ca venit net din exploatare VNE a proprietarului terenului, se va determina din raportul (formula Gordon-Shapiro)- bibliografie [2]-cap. 10.4:

$$\text{Valoare teren } V_t = \text{Venit net din exploatare VNE} / \text{Rata de capitalizare } R_c$$

Rezultă ca redevența VNE = Valoare evaluată teren x Rata de actualizare R_c

În situația din prezentul raport de evaluare, se poate considera cu bună aproximație, ca rata de capitalizare este aceeași cu rata de actualizare. Determinarea ratei de actualizare s-a făcut prin aplicarea metodei fluxurilor de numerar previzionate. În determinarea ratei de capitalizare, sunt necesare informații privind nivelul ratei fără risc, prima de risc de țară, inflație și alte prime de risc pe care evaluatorul le consideră ca fiind adecvate și le ia în considerare în calculul acestei rate.

Referința privind nivelul ratei fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat cu grad redus de risc și cu scadență 10 ani, emise în moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar.

Nivelul acestor indicatori a fost considerat pe baza datelor din Revista „Valoarea” nr. 48/2025 privind nivelul randamentelor la scadență ale obligațiunilor de stat românești, germane și americane, cotația CDS pentru obligațiunile de stat românești emise în euro cu maturitate 10 ani și rata inflației previzionată pentru anul 2025 pentru RON și Euro, care au fost colectate din surse de date publice credibile și sunt valabile la data de 3 septembrie 2025.

Randamentele obligațiunilor și inflația previzionată conform bibliografie [4] sunt:

Tabelul nr.

YTM RO, 10y, RON	7,17
Ri 2025, RON	9,20
YTM RO, 10y, EUR	6,05
Ri 2025, EUR	2,00

În aceste condiții, redevența calculată pentru terenul evaluat va fi de **236,15 €/an**, respectiv **1202,20 lei/an**.

5.3. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:

Evaluarea este valabilă pt. preturile curente de la data raportului de evaluare.

Valoarea evaluată nu este influențată de TVA (nu conține TVA).

Raportul de evaluare este valabil șase luni de la data întocmirii, în condițiile în care se mențin condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea piete, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc. nu suferă schimbări majore, nepredictibile).

Partea a V-a. Cuprinsul raportului de evaluare

- Raportul de evaluare propriu-zis (11 pagini text);
- Anexa 1: Planul de amplasament și delimitare a imobilului, executat de persoana fizică autorizată cadastru Clopoșel Maria-Mihaela și Extras de carte funciara nr. 55200/27 11 2025 (4 pag., copi);
- Anexa 2 : Situație teren în localitate (1 pag., sursa: www. maps.google.com);
- Anexa 3 : Oferte teren comparabile (3 pag.) ;
- Anexa 4 : Fotografii teren (1 pag./4 foto).

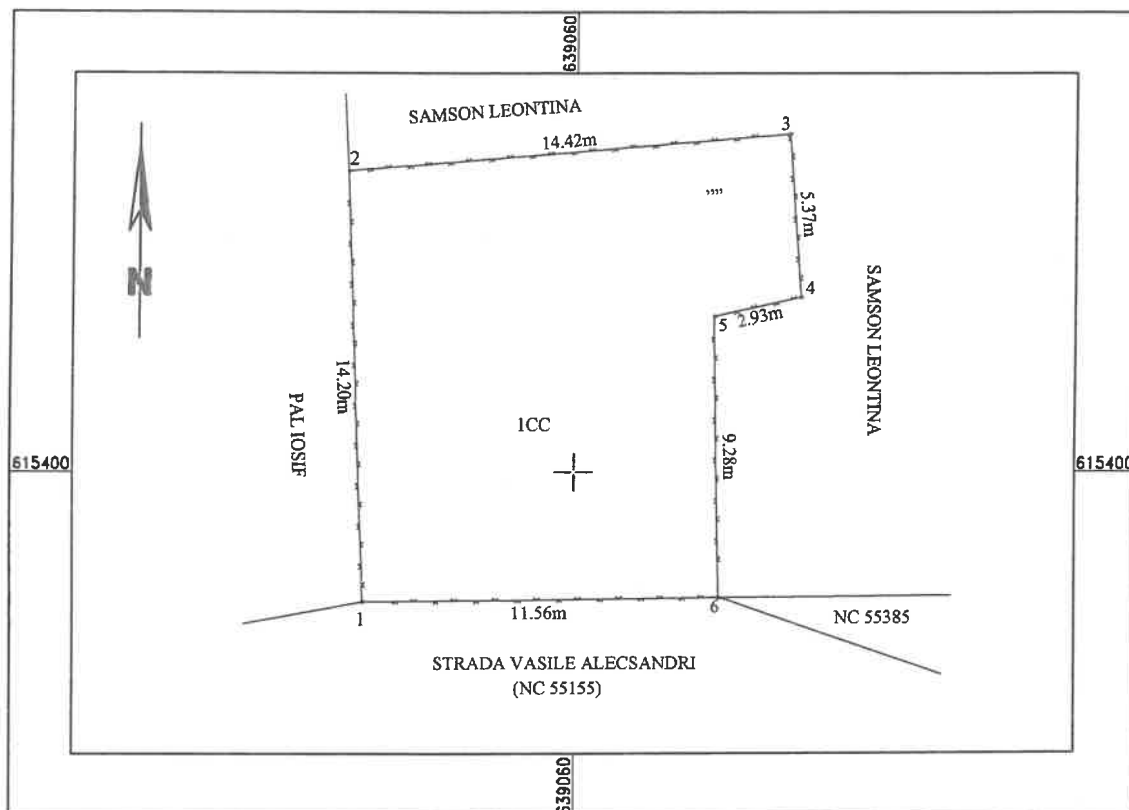
EVALUATOR,
ing. Ștefănescu Mihai



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55277	186 mp	Strada Vasile Alecsandri, nr.32, Loc. Gheraesti, Com. Gheraesti, Judetul Neamt
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
55277	GHERAESTI	

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	186	Terenul este imprejmuit.
TOTAL		186	

Suprafata totala masurata a imobilului = 186 mp

Suprafata din act = 186 mp

Executant: ing. CLOPOTEL M. MARIA-MIHAELA Seria RO-NT-F, Nr. 0113 - cat B	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.	Confirm atribuirea numarului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara.
Data : 21.11.2025	

* In situatia in care exista numere cadastrale pentru Imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55277 Gheraesti

Nr. cerere	55200
Ziua	27
Luna	11
Anul	2025
Cod verificare 100197746236	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti, Str VASILE ALECSANDRI, Nr. 32

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55277	186	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 55277-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46051 / 14/10/2021		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 11, din 29/01/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Gherăești; Act Administrativ nr. Adeverința Nr. 9986, din 08/10/2021 emis de Primăria Comunei Gherăești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA GHERĂEȘTI , domeniu privat	A1
B2	se transcrie construcția C1 în cartea funciară Nr. 55277-C1 / UAT Gherăești	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

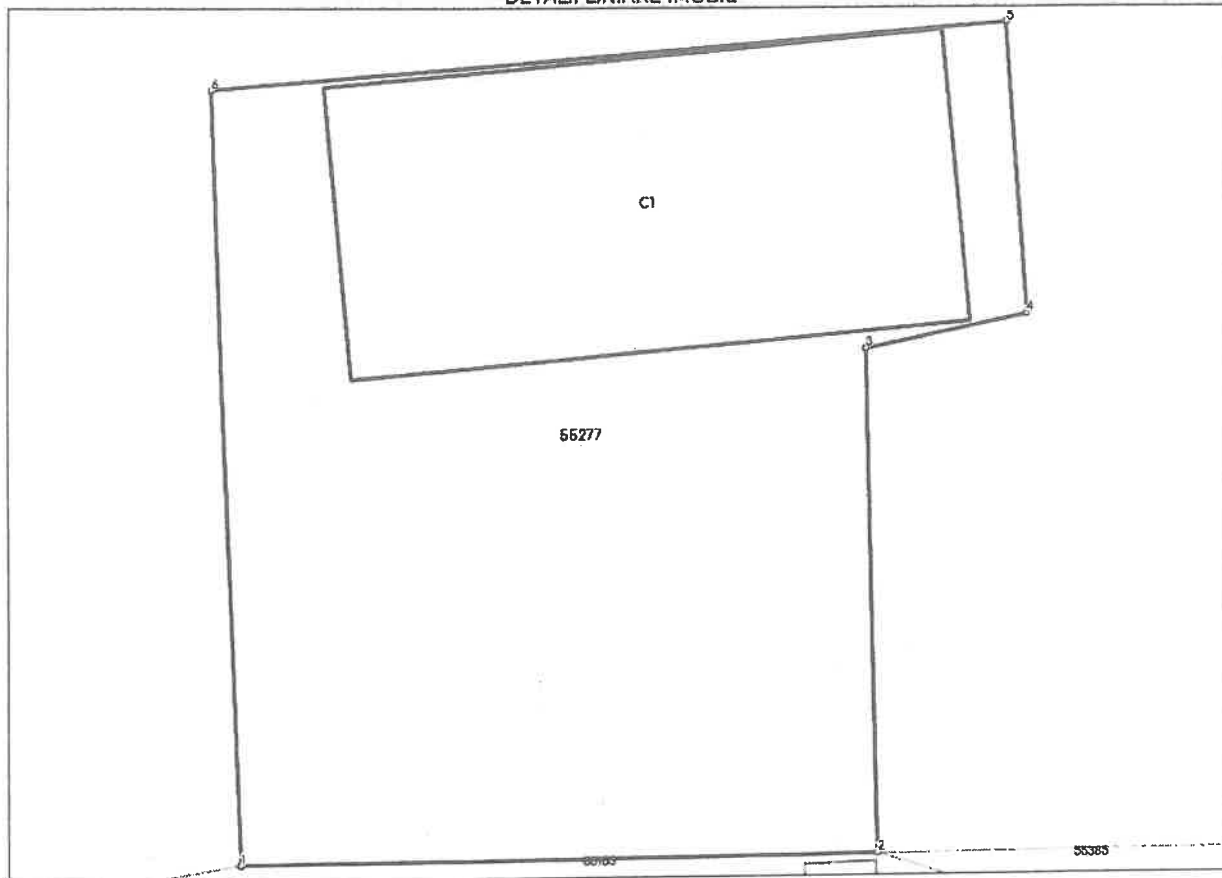
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55277	186	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	186	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.562
2	3	9.281
3	4	2.931
4	5	5.366
5	6	14.424
6	1	14.197

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	54911	26-11-2025	02-12-2025	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
27/11/2025, 10:19

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



Situare teren 186 mp in localitatea Gheraesti, str. Vasile Alecsandri, nr. 32
(sursa: [www. maps.google.com](http://www.maps.google.com))

Oferte vanzare terenuri comparabile

A. www.olx.ro

Vand casa batraneasca constructie plus teren 2000mp cu iesire 30 m la dreapta la E85 in localitatea Gheraiestii Noi, Comuna Gheraiesti, jud Neamt.

Casa dispune de: curent electric, fantana in curte, beci, magazii, posibilitate de conectare la rețeaua de gaz si apa la poarta. Pretul este 50.000 € negociabil .

Separat se vand urmatoarele terenuri:

20 Ari situat la E85 extravilan- 20.000 €

7 Ari intravilan -12.000 €

5 Ari intravilan-10.000

10 Ari pasune-5.000€

Exclus agentii, mai multe informatii la nr de tel : Mihai 0774041753.

ID: 262619803

B. www.storia.ro

De vânzare teren intravilan – 520 mp, deschidere 20 m, ideal pentru construcție casă

Suprafață: 520 mp

Tip teren: Intravilan

Destinație: Construcție casă

Utilități: Apă, electricitate și gaz în apropiere

Zonă: (Cotu-Vameș). Terenul se află într-o zonă liniștită , cu acces facil la transportul public , și în apropierea tuturor facilităților necesare . Vecinătatea este deja construită cu case noi, oferind un mediu rezidențial plăcut și modern.

Preț: 20.000€

Pentru mai multe informații sau vizionări, nu ezitați să ne contactați 0726121400 Draghici Monica
Agentia Activ Casa

ID: 9549986

C. www.olx.ro

Vând teren intravilan în Cotu Vameș, Str Vasile Lupu, comuna Horia. Suprafața de 1731 mp

Pe teren se află edificată o casa bătrânească. Toate utilitățile. 20 euro mp.

Posibila lotizare în două trupuri egale cu cale de acces în indiviziune.

0744504542 Paul Jegan

ID anunț: 1752149816

D. www.storia.ro

De vanzare casa parinteasca, de demolat sau renovat, situata pe un Teren de 1800 mp, cu dubla deschidere, in zona centrala, intre case, sat Rosiori, in comuna Dulcesti.

Casa Este racordata la curent electric.

Asfalt, statie de autobuz si gaz metan la poarta. Pomi fructiferi.

18000 euro. Tel. Agentia imobiliara Acasa Roman, 0737 526 061

ID: 9807553

E. www.publi24.ro

Teren 1813 mp, la intrare în Cordun, dinspre E85.

Suprafață 1813 mp, deschidere la asfalt 27 metri, str. Moldovei.

Utilități și construcții în imediata vecinătate. Acces TIR.

45325 euro (25 euro/mp) negociabil.

Agentia Rara Solutii SRL Roman agent Radu Samson 0745556144.

ID: 9869395



F. www.publi24.ro

De vânzare teren intravilan – 1010 mp – Cordon
Situat aproape de Primărie, într-o zonă liniștită și ușor accesibilă
Proiect de casă aprobat
Temelie pentru gard turnată
Utilități la poartă: apă, gaz, curent, canalizare
Bonus: 5 tone de balastru incluse
Teren generos, perfect pentru construcția unei locuințe moderne
Preț: 35000 €.
#acasaimobiliare #imobiliare 0737 526 061
ID: 9604388

G. www.olx.ro

De vânzare loc de casa in comuna Trifesti jud Neamt. Proprietar, cadastru facut, gaz, apa la poarta, curent electric in locatie, 1073mp, deschidere aprox 50-60 ml. 18000 euro.
0720544448 Carmen.
ID: 273461505

H. www.olx.ro; storia.ro

De vânzare #teren #intravilan in sat Cordon, comuna Cordon amplasat intr-o zona centrala, linistita, cu toate utilitatile la poarta. *Suprafata : 1150 m²*
Deschidere: 12 m
27000€ negociabil
Știi, nu? De luni pana vineri ne putem întâlni în intervalul orar 9:00 - 18:00 la biroul nostru pentru a discuta despre viitoarea TA locuinta
Stabilește o întâlnire cu unul dintre agenții nostri imobiliari și hai să povestim despre ACASĂ!
Roman, Bl Roman -Musat nr 33, sub Tosca, vis a vis de Primărie, tel. 0737 526 061
ID: 9642101

I. www. activcasaimobiliare.ro

De Vânzare: Teren Intravilan – Ideal pentru Casă
Preț: 27.000 EURO
Locație: Zona Luțca
Detalii și avantaje:
Suprafață generoasă: 1.685 m², perfect pentru locuință și grădină
Deschidere: 20 m liniari, ideală pentru acces și amplasare
Împrejmuit: Gard nou, gata să ofere intimitate și siguranță
Toate utilitățile: Gaz, apă, curent electric și canalizare disponibile la limita proprietății
Posibilitate de parcelare pentru cei interesați de o suprafață mai mică.
Terenul perfect pentru casa ta te așteaptă!
Contact: 0732.856.297
www.activcasaimobiliare.ro

J. www. activcasaimobiliare.ro

Teren de vânzare - Cotu Vameș Pret 35.000 EURO
Suprafață: 1.700 mp
Intravilan - Construcții
Ideal pentru construcție casă
Cu toate utilitățile disponibile
Oportunitate excelentă pentru investiție sau locuința ta de vis!
Telefon: 0732.856.297 #LauraDram
Website: www.activcasaimobiliare.ro



K. www.activcasaimobiliare.ro

DE VÂNZARE – TEREN IDEAL PENTRU CASA TA!

Localitate: Sat Cordun

Suprafață: 750 mp (intravilan), toate utilitățile

Front stradal: 15 metri

Destinație: Loc de casă

Preț: 26.000 €

Contact: 0732.856.297

www.activcasaimobiliare.ro

L. www.olx.ro

Lot casa 500 m2 Cordun, central, deschidere dubla la 2 strazi cu toate utilitățile pe proprietate. 18000 €. Acte la zi proprietar Bogdan 007 contact pe site si pe facebook.
ID: 295382916

Selectie oferte evaluator,
ing. Ștefănescu Mihai



**Anexa 4: Foto Evaluare 2025 teren intravilan NC55277, sat Gherăești, str. Vasile Alecsandri, nr. 32
Proprietar UAT Gherăești, jud. Neamț**



Foto 1: Aspectul drumului de acces (str. Vasile Alecsandri).

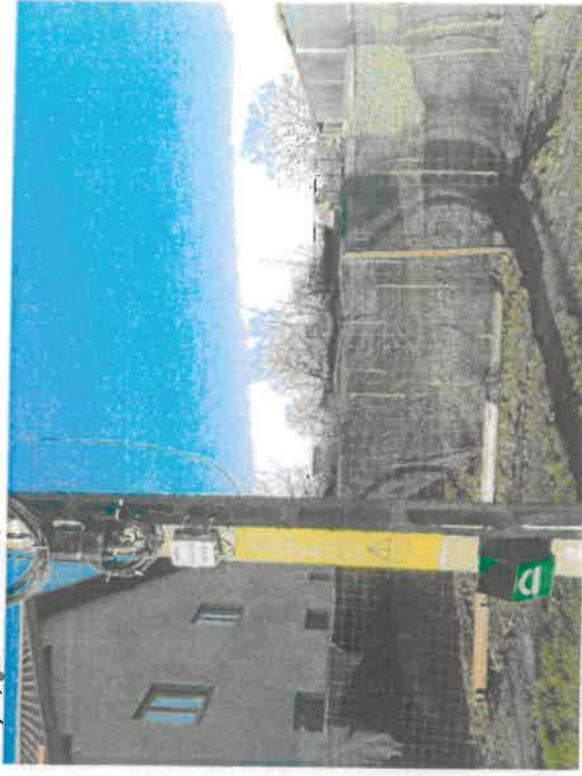


Foto 2: Vedere teren dinspre sud (din str. Vasile Alecsandri).



Foto 3: Aspectul morfologic al terenului.



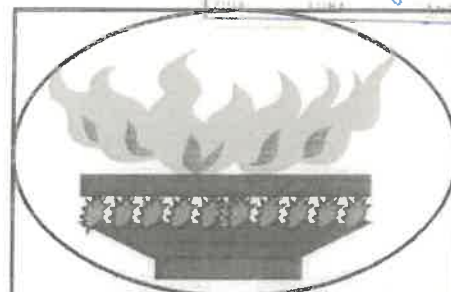
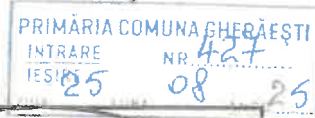
Foto 4: Vedere teren dinspre est.

P.F.A. Ștefănescu Mihai

Expertize, evaluări, proiectare

Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55, jud. Neamț

Tel. mobil 0771 482 315; 0742208636



RAPORT DE EVALUARE

**2 buc. Terenuri intravilane, vecine, avand
NC55437 și, respectiv, NC55440, situate în sat
Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț, str.
Vasile Alecsandri, fn**

Proprietar: UAT com. Gherăești

**Utilizator desemnat: UAT com. Gherăești -
Primăria**

-august 2025-

Raport de evaluare Terenuri intravilane NC55437 si NC55440 mp, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț

Partea I. Introducere. Rezumatul concluziilor

I.1. Declarație de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2025, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un 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 ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului de evaluare, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

I.2. Certificare:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- a. Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile **inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în data de 14 08 2025, însoțit de către delegatul proprietarului, d-l Viceprimar Cobzariu Dan.**
- b. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- c. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

I.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării : **Proprietati imobiliare ale UAT com. Gherăești, terenuri intravilane vecine, libere de constructii, utilizare declarata arabil (NC55437) si curti constructii (NC55440), situate in sat Gherăești, str. Vasile Alecsandri, f.n., comuna Gherăești, jud. Neamț.**

Dreptul de proprietate : prezumat deplin.

Scopul evaluării : Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru terenuri, în vederea concesiunii si/sau vanzării.

Tipul valorii estimate : valoarea de piață (definită în continuare la pct. II.8.).

Opinia finală a evaluatorului asupra valorii terenurilor evaluate :

Tabelul nr. 1

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata mp	Categoria folosinta declarata	Valoare unitara €/mp	Valoare unitara lei/mp	Valoare teren €	Valoare teren lei	Valoare redeventa €/an	Valoare redeventa lei/an
1	NC55437	587	Arabil	9,15	46,30	5371,00	27192,50	234,70	1188,30
2	NC55440	2654	Curti-constructii	9,40	47,60	24947,60	126304,70	1090,20	5519,50

Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare: 5,0628 lei/€; 4,3331 lei/\$.

Evaluator,
ing. Ștefănescu Mihai



Partea a II-a. Premisele evaluării

II.1. Tipul evaluării și tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se referă la 2 proprietăți imobiliare de tip teren intravilan, liber de construcții. Cerințele clientului nu au făcut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anumit format de prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

II.2. Identificarea clientului/beneficiarului evaluării :

2.2.1. Client/beneficiar/proprietar: U.A.T. com. Gherăești, str. Vasile Alecsandri, nr. 56, jud. Neamt, CUI 2613729, J: n/a, reprezentant legal Primar Dănculesei Ermina. Evaluarea s-a efectuat în baza achiziției în sistemul SICAP, cod DA38696047/14 08 2025.

2.2.2. Utilizator desemnat : U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt.

II.3. Scopul evaluării :

Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru terenuri, în vederea concesiunii/vanzării acestora.

II.4. Identificarea altor utilizatori desemnați cu excepția clientului :

Nu este cazul.

II.5. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (beneficiarul evaluării), în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, utilizatorul desemnat/beneficiarul evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (utilizator desemnat/beneficiar) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau în situația când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

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

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/beneficiarului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute și înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

II.6. Identificarea proprietății evaluate :

Proprietăți imobiliare 2 terenuri libere de construcții, proprietatea U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt. Imobilele sunt vecine și sunt situate în comuna Gherăești, jud. Neamt, sat Gherăești. Terenurile au ieșire la str. Vasile Alecsandri (asfaltată), fără a fi incluse în numerotarea strădăla. Proprietățile au fost identificate conform Extraselor de carte funciara (prezentate, în copie, în Anexa 1 la prezentul raport de evaluare), pus la dispoziție de delegatul proprietarului prezent la inspecția pe teren, astfel :

-extras CF nr. 38967/13 08 2025 pt. NC55437 ;

-extras CF nr. 38973/13 08 2025 pt. NC55440.

II.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății evaluate :

Terenurile fac parte din domeniul privat al U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt.

Conform declarației reprezentantului proprietarului, prezent la inspecția pe teren, d-l Viceprimar Cobzariu Dan, la data inspecției pe teren, proprietățile nu sunt ipotecate și nu există contracte de concesiune/închiriere/arendare valabile la data prezentului raport de evaluare. Terenurile au fost concesiionate până în anul 2022, în prezent contractele de concesiune s-au reziliat.

In condițiile prezentate mai sus, se prezuma ca dreptul de proprietate al UAT comuna Gherăești



este deplin.

II.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :

In acord cu solicitarea clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, valoarea estimata va fi **valoarea de piata, definita conform standardului de evaluare ANEVAR SEV 102, editia 2025:**

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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 fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

II.9. Identificarea evaluatorului :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având legitimația de evaluator nr. 16334, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluare bunuri imobile, avand autorizatia Min. Justitiei nr. 4051706202545749250816052025.

II.10. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 14 08 2025. Cu aceasta ocazie, s-au identificat proprietatile din punct de vedere al localizarii si al intinderii acestora, s-au identificat limitele de proprietate si materializarea acestora si s-au executat fotografii. La inspectia pe teren, subsemnatul evaluator am fost insotit din partea proprietarului de catre delegatul proprietarului, d-l Viceprimar Cobzariu Dan.

Data raportului de evaluare : 18 08 2025.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 18 08 2025.

II.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Sursele de informatii utilizate sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

- [1] ANEVAR “Evaluarea proprietatii imobiliare” ed. 2013.
- [2] M. Grădinaru - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.
- [3] Standarde Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2025 si ghidurile metodologice de evaluare:
SEV100 Cadrul general al evaluării;
SEV101 Termenii de referință ai evaluării;
SEV102 Tipuri ale valorii;
SEV103 Abordări în evaluare;
SEV104 Informații și date de intrare;
SEV106 Documentare și raportare;
SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
SEV630 Evaluarea bunurilor imobile.
- [4] Baze de date si analize imobiliare 2021-2025 Revista “Valoarea” editata de IROVAL.
- [5] ANEVAR-„Evaluarea proprietatii imobiliare”-Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.
- [6] Sorin V. Stan, Irina Bene – “Evaluarea proprietatii imobiliare. Aplicatii”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2012.
- [7] Sorin V. Stan – “Evaluarea terenului. Aplicatii”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2009.
- [8] Corneliu Schiopu “Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii” Ed. IROVAL, 2008.

II.12. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale. Conditii limitative::

- Raportul de evaluare reprezinta o estimare a valorii, valabila la data raportului de evaluare.
- 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 la data prezentului raport de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute de catre evaluator cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate ce i-au fost prezentate sunt valabile și proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta



nu este ipotecată. În cazul în care ar exista o asemenea situație și ar fi cunoscută, aceasta ar fi menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (actul de proprietate este valabil).

- Proprietatea nu a fost măsurată de subsemnatul evaluator, evaluarea bazându-se pe datele din Extrasele de carte funciara nr. 38967/13 08 2025 și nr. 38973/13 08 2025 (prezentate, în copie, în Anexa 1 la prezentul raport), puse la dispoziție de către proprietar/beneficiarul raportului. Din analiza efectuată de către subsemnatul la inspecția pe teren, rezulta că documentațiile citate sunt în acord cu situația constatată pe teren.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului în adâncime, pânza freatică, instalațiile subterane etc.), 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 probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției pe teren, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic seismic, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice 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.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității informațiilor furnizate de terțe părți.
- Proprietarul este singurul răspunzător privind derularea procedurilor legale privind concesionarea/vanzarea terenurilor, evaluatorul neavând nici o atribuție și nici o responsabilitate în acest sens.
- Se presupune că proprietățile imobiliare în cauză respectă reglementările de urbanism, legile de construcție și reglementările sanitare, pentru utilizarea menționată în prezentul raport de evaluare.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente ce ar putea fi solicitate de autoritățile legal abilitate, pentru proprietățile evaluate, pot fi obținute pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii din prezentul raport de evaluare.
- Se presupune că nu există elemente subiective legate de interese speciale cu privire la tranzacționarea proprietăților. Evaluatorul nu a fost informat cu privire la astfel de intenții și nu are calitatea de a investiga posibilitatea existenței unor astfel de intenții.
- Prin prisma termenilor achiziției serviciului de evaluare, evaluatorul nu este obligat să acorde consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță, referitor la proprietățile evaluate.
- Prevederile și estimările din acest raport de evaluare se bazează pe condițiile actuale ale pieței imobiliare și pe evoluția acestora pe termen scurt. Modificările de pe piață pe termen mai lung nu pot fi anticipate de către evaluator și pot afecta evoluția valorilor de piață, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai ca întreg (inclusiv anexele). Scoaterea unor părți din raport sau utilizarea unor informații trunchiate, scoase din context, le anulează valabilitatea.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea timp de 6 luni, 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, fără schimbări majore, nepredictibile.

Partea a III-a. Prezentarea datelor:

III.1. Descrierea situației juridice:

Asa cum s-a aratat la pct. II.7., imobilele evaluate sunt proprietatea U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt. Din informațiile la care a avut acces evaluatorul, rezulta că dreptul de proprietate se prezuma a fi deplin.

Evaluatorul nu are cunoștința despre existența unor litigii privind proprietatea evaluată.



III.2. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt evaluate ca proprietati imobiliare in raport:

Terenurile sunt ingradite pe latura de vest (spre str. Vasile Alecsandri), cu gard cu soclu de beton, stalpi din teava de oțel și panouri din lemn (vezi foto Anexa 4), împrejmuirea nu face obiectul evaluării. Pe restul laturilor terenurile nu sunt împrejmuite.

Pe terenul NC55440, în zona mediană, există o construcție subterană de beton, cu destinația canal de inspecție auto (vezi foto Anexa 4), neevidențiată pe planul cadastral, construcție care nu face obiectul evaluării.

Nu există alte construcții pe terenurile evaluate.

Pe terenul NC55437 este amenajată o grădina de legume (vezi foto Anexa 4). Cultura de pe teren nu face obiectul evaluării.

III.3. Descrierea imobilelor:

3.3.1. *Situare* : Terenurile evaluate sunt situate în zona de intravilan periferică de vest a satului Gherăești.

3.3.2. *Vecinatati*: la nord locuințe, la vest str. V. Alecsandri, la sud teren proprietate particulară NC50148, la est terenuri proprietate particulară cu locuințe NC50505 și NC50498 și clădire fost Dispensar.

3.3.3. *Caracteristici*:

Tabelul nr. 2

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea în zona	Terenuri intravilane, situat în zona periferică de nord-vest a satului Gherăești.
2	Forma parcelei	Forme neregulate. Terenul NC55437 are o formă aproximativ triunghiulară. Terenul NC55440 are o formă aproximativ trapezoidală (vezi Anexa nr. 1).
3	Delimitare	La data inspecției pe teren, parcelele evaluate sunt parțial ingradite, numai pe latura de vest. Nu este asigurată decât parțial materializarea delimitării (vezi foto Anexa 4 și Anexa 1).
4	Accesul	Accesul auto și pietonal se asigură din drumul comunal asfaltat, în stare tehnică bună str. V. Alecsandri (front stradal cca 33 m la NC55437 și, respectiv, front stradal cca 60 m la NC55440).
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenurile sunt relativ plane (există unele microdenivelări, cu înălțimi de 10-20 cm-vezi foto), nu sunt inundabile, nu se constată fenomene de baltire sau de eroziune.
6	Dificultăți de fundare	Nu au fost semnalate.
7	Rezidenții și vecinătățile	Spre est și spre sud există gospodării și locuințe particulare sătești, rezidenții fiind preponderent persoane care lucrează în străinătate, agricultori sau pensionari. La vest și nord sunt terenuri agricole.
8	Utilizare	La data evaluării terenul NC55437 este utilizat ca grădina de legume iar terenul NC55440 nu are nici o utilizare.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Structura este cea caracteristică straturilor din Podisul Moldovenesc (loess).
10	Poluare	Nu am identificat fenomene de poluare.
11	Caracteristicile solului	Nu sunt relevante pentru terenurile în cauză, acestea neavând cea mai bună utilizare destinație agricolă (vezi în continuare subcap. IV.1).
12	Vegetația	Pe parcela evaluată există doar plante ierboase din flora spontană sau legumicultură, fără valoare economică.
13	Existența construcțiilor	Nu există construcții pe parcelele evaluate (cu excepția împrejuririi și a canalului de inspecție auto menționate mai sus, la pct. III.2).
14	Restricții de construire	Nu am identificat.
15	Restricții de folosire (utilizare)	Nu am identificat restricții de utilizare. Prin concesionare/vanzare nu se blochează nici o cale de comunicație publică și nici o servitute de trecere.



16	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat.
17	Utilitati	Linie electrica aeriana de joasa tensiune 380 V, pe stalpi de beton, a operatorului licentiat de distributie SC Delgaz Grid SA, situata la gard, pe latura de vest a terenurilor Puterea disponibila estimate de subsemnatul: sub 5 kw. Retea comunală subterana de apa potabila si canalizare, pe str. V. Alecsandri. Retea subterana de gaze naturale a operatorului licentiat de distributie SC Mihoc Oil SRL, pe str. V. Alecsandri. Nu exista bransamente pentru utilitati pe amplasament.

III.4. Date despre aria de piata, vecinatati si localizare:

3.4.1. Definirea pietei specifice (aria de piata) :

Piata terenurilor intravilane cu destinatie curti si constructii rezidentiale, in zonele periferice din localitatile rurale din zona de est a jud. Neamt, apropiate de mun. Roman (neresedinta de judet). Terenurile evaluate au potential de a fi concesionate pentru utilizare cu destinatia curti-constructii, cu folosinta rezidentiala, mica industrie sau de prestari-servicii.

3.4.2. Amplasare si caracteristicile pietei:

Zona periferica de situare, fata de satul Gherăești. In aceasta zona sunt localizate imobile de tip locuinta individuala ale cetatenilor precum si terenuri arabile. Localitatea are o piata imobiliara cu activitate medie, datorita veniturilor peste media locala realizate de cetateni care lucreaza sau au lucrat in strainatate si care isi construiesc case sau dezvoltă mici afaceri in comerț, industria mica sau servicii.

In perioada anilor 2000-2009, preturile terenurilor in zona de referinta au cunoscut o crestere accentuata. Criza imobiliara din anii 2008-2010 a condus la o stagnare si la diminuarea interesului pentru aceste terenuri, pana la nivelul anilor 2014-2015. Dupa aceasta perioada, piata s-a redresat partial, preturile crescand cu 10-15%, pana in anul 2020, cand au cunoscut o perioada de stagnare, pe fondul pandemiei de Covid. Dupa 2022, tendinta de crestere a preturilor, pe fondul inflatiei, s-a reluat.

Oferta de terenuri pentru vanzare, cat si pentru concesionare/arendare, in zona de referinta, depaseste cererea, putandu-se caracteriza piata de profil ca fiind o piata a cumparatorului.

3.4.3. Profilul celor care detin proprietati in aceasta zona (vanzatori potentiali):

Proprietarii terenurilor din zona de referinta sunt in general cetateni sau mostenitori ai unor cetateni care sunt proprietari sau carora li s-a reconstituit dreptul de proprietate, sunt pensionari, salariati cu venituri mici si/sau care nu mai locuiesc in localitatile rurale in care posedă terenuri. Nu au potentialul de a lucra aceste terenuri sau de a le valorifica potentialul de dezvoltare pe care il ofera localizarea si dotarea edilitara a acestora, pe care am prezentat-o mai sus.

3.4.4. Profilul cumparatorilor potentiali:

Cumparatorii potentiali din zona de referinta sunt in general persoane fizice care doresc sa-si construiasca o locuinta sau persoane juridice societati comerciale mici, persoane fizice autorizate sau intreprinderi individuale care doresc sa dezvolte o activitate in zona de tipul: vanzari en-gross de materiale de constructii, vanzari produse industriale en-gross, activitati de prestari-servicii (autoservice, transporturi, baze de santier pentru activitate de constructii), activitati industriale (produse de balastiera, boltari si blocuri de zidarie etc.).

3.4.5. Piata terenurilor libere sau potential libere:

Terenurile libere intravilane nu sunt destul de frecvente, datorita faptului ca satul Gherăești este compact, cu populatie numeroasa, cu tendinta de imbatranire mai mica decat media zonei geografice, cu numerosi cetateni care lucreaza in strainatate si au potential financiar peste medie. Din datele prezentate de analistii imobiliari, in general, in ultimii ani preturile inregistrate la tranzactiile efectuate in aceasta zona au fost:

- 15-25 euro/mp pentru loturi de casa, in zona centrala a satului;
- 10-15 euro/mp pentru loturi de casa, in zone mediane ale satului;
- 5-10 euro/mp pentru loturi de casa, in zone periferice ale satului.

Marimea medie a loturilor tranzactionate sau ofertate spre vanzare este de 1000-1500 mp.



III.5. Date privind impozitele si valorile de impozitare:

Impozitul pe teren si pe cladiri este reglementat prin Hotarare a Consiliului Local al com. Gherăești. Nivelul impozitelor si taxelor locale poate fi considerat mic spre moderat.

Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile

IV.1. Cea mai buna utilizare a terenurilor, considerat ca fiind libere de constructii:

Nota : Conceptul de « cea mai buna utilizare » este cel definit in standardele ANEVAR, respectiv « *Utilizarea cea mai probabila a unui activ sau a unei proprietati, care este posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila din punct de vedere financiar, justificata in mod corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului (proprietatii) supus evaluarii* ».

Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este cea de curti-constructii, rezidentiala (cu parcelare) sau, in secundar, pentru activitati de mica industrie sau prestari-servicii, asa cum am aratat mai sus, motivata de urmatoarele argumente :

- situarea in localitate (centrul satului la cca 800 m) ;
- prezenta in vecinatate a unor imobile cu destinatie rezidentiala, fie mai vechi, fie noi sau aflate in constructie;
- asigurarea energiei electrice la limita de proprietate (la gard) pentru debite si puteri uzuale;
- posibilitatea asigurarii energiei electrice in cazul utilizarii industriale (debite si puteri sporite) de la distante <500 m, din postul de transformare, la costuri rezonabile ;
- accesul la cale de transport rutiera asfaltata, la gard;
- retea comunală de gaze si apa-canal la limita de proprietate.

Pentru o utilizare superioara, terenul NC55440 ar putea fi parcelat in 2 loturi de cate 1300 mp, intrucat iesirea la strada permite.

IV.2. Evaluarea terenului:

Principal, evaluarea terenului, din punct de vedere al teoriei evaluarii, se poate realiza prin urmatoarele metode :

1. Abordarea prin piata (comparatia directa)-este metoda preferata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata iar piata este segmentata si exista suficiente date despre tranzactii si oferte, abordare aplicabila cu rezervele expuse mai jos, in cazul de fata.
2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din chirie/arenda/concesiune este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte. Subsemnatul nu am identificat in localitate oferte sau contracte de concesiune/arendare pentru terenuri comparabile. Taxa de concesiune pentru contractul precedent este depasita din punct de vedere a pietei actuale, motive pentru care nu s-a putut aplica aceasta abordare.
3. Abordarea prin tehnici alternative :
 - extractia, consta in determinarea unui raport tipic intre valoarea terenului liber si valoarea proprietatii construite sau
 - alocarea, consta in determinarea contributiei constructiei in valoarea unei proprietati construite.Subsemnatul evaluator nu am identificat, in zona de referinta, date despre proprietati imobiliare care sa permita utilizarea acestor abordari.

Un investitor potential, care, asa cum am aratat mai sus, poate fi persoana fizica sau de tip intreprindere mica, intreprindere individuala sau persoana juridica autorizata, si care doreste sa dezvolte in localitate o activitate de tipul celor prezentate la pct. IV.1., sau o persoana fizica care doreste sa-si construiasca o locuinta are practic doua alternative :

- (1) sa concesioneze/sa cumpere un teren de tipul celui evaluat ;
- (2) sa cumpere un teren agricol intravilan la periferia localitatii (exista oferte relativ numeroase), sa il scoata din circuitul agricol si sa il amenajeze pentru folosinta/activitatea preconizata. Principala cheltuiala va



fi asigurarea utilitatilor pe amplasament. Avand in vedere acest rationament, un investitor potential nu va plati mai mult decat pretul terenului agricol plus o prima reprezentand contravaloarea cheltuielilor de scoatere din circuitul agricol si de asigurare a utilitatilor.

Abordarea prin piata : S-a utilizat metoda comparatiei directe. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile sau ofertele de vanzare pentru terenuri comparabile similare, in scopul identificarii unei valori pentru terenul in discutie. In localitatea Gheraesti nu am identificat tranzactii sau oferte comparabile cu proprietatile evaluate.

Subsemnatul am identificat in zona de referinta urmatoarele oferte pentru terenuri comparabile (vezi Anexa 3 la raportul de evaluare), respectiv :

Tabelul nr. 3

Nr. crt.	Teren	Suprafata mp	Pret oferta €/mp	Deschidere la calea de comunicatie m	Tip drum de acces	Utilitati pe amplasament	Sursa informatiei
A	Teren Gădini, str. Cetatii, com. Gădini, NT	5200	7,00	29,30	Asfaltat	Apa, Canal. Electricitate	www.storia.ro
B	Teren Tupilati, com. Tupilati, NT	2870	5,00	23,00	Asfaltat	Electricitate	www.olx.ro www.publi24.ro
C	Teren Cotu-Vames, str. V-le Lupu, com. Horia, NT	1731	10,00	21,00	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.olx.ro
D	Teren Oniscani, com. Filipesti, BC	3000	3,00	50,00	Asfaltat	Nu	www.storia.ro
E	Teren Roman, str. Visinilor, cartier N. Balcescu, NT	5800	11,00	19,40	Asfaltat	Apa, Canal. Electricitate	www.publi24.ro
F	Teren Secuieni Noi, com. Secuieni, NT	19100	4,45	58,00	Asfaltat	Apa, Canal, Electricitate la 200 m	www.publi24.ro
G	Teren Trifesti, com. Trifesti, NT	1573	11,40	50,00	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.olx.ro
H	Teren Băra, com. Băra, NT	2300	8,00	24,00	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate	www.olx.ro
I	Teren Trifesti, com. Trifesti, NT	3147	6,35	13,80	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate	www.olx.ro
J	Teren Botești, com. Botești, NT	2500	10,00	22,00	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.olx.ro
K	Teren Cordun, com. Cordun, NT	5625	10,00	25,00	Asfaltat	Nu	www.olx.ro
L	Teren Gădini, com. Gădini, NT	2500	11,00	28,00	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.lajumate.ro
M	Teren Ion Creanga, com. Ion Creanga, NT	6000	10,00	30+32	Asfaltat	Apa, Canal. Electricitate	www.okazii.ro www.imobiliare.ro
N	Teren Trifesti, com. Trifesti, NT	3000	7,00	22,00	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.storia.ro



Toate anunțurile sunt recente (nu mai vechi de 90 de zile). Informațiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu vânzătorii.

Criteriile de selecție pentru analiza ale comparabilelor au fost :

- acces la drum asfaltat ;
- situare în localitate rurală, în zona periferică ;
- teren cu suprafață > 1000 mp (minimum pentru o gospodărie rurală) ;
- utilități la limita de proprietate.

Nota: Nu au fost luate în considerare informații care să permită utilizarea comparabilelor din tranzacții, deoarece:

- există suspiciunea rezonabilă ca vânzătorii și cumpărătorii nu au declarat prețurile real platite, din rațiuni fiscale;
- prețurile din tranzacții au fost influențate de grila notarilor;
- nu există baze de date care să consemneze sistematic aceste informații;
- au fost obținute numai informații verbale, care nu au fost susținute/argumentate scriptic de documente;
- există suspiciunea rezonabilă ca prețurile de tranzacționare declarate sunt influențate de legislația în vigoare privind tranzacțiile în numerar și legislația referitoare la combaterea spălării banilor.

Au fost selectate ofertele C. G. J. L. cele mai apropiate ca amplasare și caracteristici de proprietatea evaluată. Din analiza datelor, a rezultat următoarea grila a datelor de piață pentru oferte:

Tabel nr. 4

Element de comparație	Propr. subiect	Comp. C	Comp. G	Comp. J	Comp. L
Pret unitar oferta €/mp		10,00	11,40	10,00	11,00
Ajustare marja de negociere ¹		-5%	-5%	-5%	-5%
Pret probabil negociat €/mp		-0,50	-0,60	-0,50	-0,60
		9,50	10,80	9,50	10,40
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		9,50	10,80	9,50	10,40
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		9,50	10,80	9,50	10,40
Localizare ²	Rural. Periferică	Similară	Rural. Centrală. Mai bună	Similară	Similară
Ajustare		0	-0,65	0	0
Pret ajustat €/mp		9,50	10,15	9,50	10,40
Deschidere la calea de comunicație m	Cca 30 m la NC55437 Cca 60 m la NC55440 (parcelabil)	21 Suficientă Similar	50 Suficientă Similar	22 Suficientă Similar	28 Suficientă Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		9,50	10,15	9,50	10,40
Forma și suprafața parcela mp	Neregulată, triunghiulară la NC55437 și trapezoidală la NC55440	Dreptunghiulară. Mai bună	Aprox. patrată. Mai bună	Dreptunghiulară. Mai bună	Dreptunghiulară. Mai bună
Ajustare ³		-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
Pret ajustat €/mp		8,50	9,15	8,50	9,40
Drum de acces	Drum comunal, asfaltat	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		8,50	9,15	8,50	9,40
Utilități pe amplasament	Electricitate, apă, canal, gaze la gard	Similar	Similar	Similar	Similar



Ajustare €/mp	0	0	0	0
Pret ajustat €/mp	8,50	9,15	8,50	9,40
Nr. corectii	1	2	1	1
Ajustare totala bruta CTB	1,00	1,65	1,00	1,00

Motivarea corectiilor:

- 1) Marja de negociere medie a ofertelor este de max. 5%, conform datelor furnizate subsemnatului de catre agentii imobiliari de la agentii din mun. Roman si din convorbirile cu vanzatorii, intrucat piata este in echilibru, vanzatorii nu ofera reduceri importante la negociere.
- 2) Corectia s-a considerat ca diferenta intre comparabila N (cu amplasament central) si comparabila I (cu amplasament periferic, la capatul strazii).
- 3) Piata accepta o corectie pentru forma regulata a parcelei, cu raport favorabil al laturilor, care permite o sistematizare superioara pe orizontala a constructiilor (care sa valorifice superior terenul), incarcarea-descarcarea si manevrarea mijloacelor de transport mari (basculante, camioane TIR)-deci utilizare si in alte scopuri decat cea rezidentiala. S-a considerat ca diferenta intre comparabilele L si J. In cazul parcelei evaluate, dechiderea mare la strada permite si lotizarea proprietatii in doua locuri de casa, cu o valorificare superioara a terenului constructibil.

Avand corectia totala neta minima (in conditiile in care corectiile totale brute sunt foarte apropiate), nr. de corectii minim si suprafata parcelei cea mai apropiata de proprietatea evaluata, comparabilele C,J,L reprezinta comparabilele care reprezinta indicatia de pret cea mai concludenta dintre oferte, pentru terenul NC55440 (2654 mp, cu posibilitate de parcelare), respectiv **9,40 €/mp (47,60 lei/mp)**. Pentru terenul NC55437, avand in vedere suprafata mult mai mica (587 mp) si forma triunghiulara, valoarea unitara a acestui teren este evident mai mica, insa necuantificabila pe baza datelor identificate in piata, se adopta valoarea ajustata a comparabilei G, respectiv **9,15 €/mp (46,30 lei/mp)**.

IV. Opinia finala asupra valorii proprietatilor:**Preliminarii:**

Opinia finala asupra valorii s-a bazat pe revederea intregii evaluari, pentru a avea certitudinea ca datele disponibile, tehnicile de calcul si rationamentele aplicate au condus la concluzii corecte.

Datele utilizate sunt presupuse autentice si obtinute din surse de incredere. La analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii : valoarea evaluata este o estimare; evaluarea se bazeaza pe orientarea spre piata.

Considerente:

Din analiza valorilor evaluate, la abordarea prin piata (comparatie) a rezultat o valoare de 9,40 €/mp pentru terenul NC55440 si 9,15 €/mp pentru terenul NC55437.

Valorile estimate corectate pentru comparabile sunt in consonanta (diferenta de 10,5 %).

Subsemnatul nu am identificat in piata, in zona de referinta, terenuri inchiriate si/sau informatii despre inchirieri de terenuri comparabile care sa permita o evaluare bazata pe abordarea prin venit (veniturile din arenda nu sunt concludente, terenul evaluat neavand destinatie agricola). De asemenea, nu am identificat situatii de imobile si/sau date care sa permita utilizarea altor metode de evaluare (alocare, extractie, etc.). Dat fiind faptul ca au fost identificate date suficiente despre tranzactii si exista numeroase oferte de vanzare in piata pentru comparabile, subsemnatul consider ca aplicarea abordarii prin piata (prin comparatie) este suficienta in acest caz.

Opinia finala:

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietăților imobiliare supuse evaluării, în opinia subsemnatului evaluator, valoarea unitara estimată a proprietăților imobiliare descrise este de 9,40 €/mp pentru terenul NC55440 și 9,15 €/mp pentru terenul NC55437, respectiv o valoare estimata totala de **24947,60 € pentru terenul NC 55440 și de 5371,00 € pentru terenul NC55437.**



Partea a IV-a: Estimarea taxei de concesiune (redeventei):

5.1. Determinarea taxei de inchiriere pe baza actelor normative:

Prevederi din acte normative:

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunii/închirierii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Aplicand aceste prevederi, rezulta urmatoarele taxe de concesiune:

-pentru terenul NC55440: $9,40 \text{ €/mp} \times 2654 \text{ mp} \times 5,0628 \text{ lei/€} : 25 = 5052,00 \text{ lei/an}$;

-pentru terenul NC55437: $9,15 \text{ €/mp} \times 587 \text{ mp} \times 5,0628 \text{ lei/€} : 25 = 1087,70 \text{ lei/an}$.

Calculul redevenței din prezentul raport de evaluare are caracter informativ pentru clientul/beneficiarul raportului de evaluare-Primaria com. Gherăești, deoarece așa cum prevede O.G. 54/2006, art. 4, alin. (2): „Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale”.

5.2. Stabilirea taxei de inchiriere/arendare pe baza ratei de capitalizare:

Calculul redevenței prezentat mai sus, la pct. 5.1., nu ține cont de inflație și de prima de risc a proprietarului. Conform cerinței proprietarului, determinarea taxei de concesiune se va face în moneda RON, pentru o durată de 49 de ani, cu revizuire la 10 ani. Taxa de concesiune se preconizează, la momentul actual, a fi constantă în timp și se va constitui ca venit net (proprietarul nu își asumă nici un fel de cheltuieli în legătură cu terenurile evaluate).

În aceste condiții, taxa de concesiune (redeventa), determinată ca venit net din exploatare VNE al proprietarului terenului, se va determina din raportul (formula Gordon-Shapiro)- bibliografie [2]-cap. 10.4:

$$\text{Valoare teren } V_t = \text{Venit net din exploatare VNE} / \text{Rata de capitalizare } R_c$$

Rezulta ca redeventa VNE=Valoare evaluata teren x Rata de actualizare R_c

În situația din prezentul raport de evaluare, se poate considera cu bună aproximație, ca rata de capitalizare este aceeași cu rata de actualizare. Determinarea ratei de actualizare s-a făcut prin aplicarea metodei fluxurilor de numerar previzionate. În determinarea ratei de capitalizare, sunt necesare informații privind nivelul ratei fără risc, prima de risc de țară, inflație și alte prime de risc pe care evaluatorul le consideră ca fiind adecvate și le ia în considerare în calculul acestei rate.

Referința privind nivelul ratei fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat cu grad redus de risc și cu scadență 10 ani, emise în moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar.

Nivelul acestor indicatori a fost considerat pe baza datelor din Revista „Valoarea” nr. 47/2025 privind nivelul randamentelor la scadență ale obligațiunilor de stat românești, germane și americane, cotația CDS pentru obligațiunile de stat românești emise în euro cu maturitate 10 ani și rata inflației previzionată pentru anul 2025 pentru RON, Euro, care au fost colectate din surse de date publice credibile și sunt valabile la data de 30 iunie 2025.

Randamentele obligațiunilor conform bibliografie [4] sunt:

Tabelul nr. 5

YTM RO, 10y, RON	6,83%
Ri 2025, RON	4,60%
YTM RO, 10y, EUR	6,27%
Ri 2025, EUR	1,90%

Intrucat destinatarul raportului de evaluare preconizeaza o durata a concesiunii de 49 ani, cu revizuire la 10 ani, se va considera ca fiind un indicator mai stabil randamentul obligatiunilor YTM RO,10y,EUR, de 6,27% si inflatia in zona euro Ri 2025, EUR de 1,90%.

În aceste condiții, redevențele pentru terenurile evaluate vor fi:



- pentru terenul NC55437: $9,15 \text{ €/mp} \times 587 \text{ mp} \times 0,0437 = 234,70 \text{ €}$ (1188,30 lei/an);
- pentru terenul NC55440: $9,40 \text{ €/mp} \times 2654 \text{ mp} \times 0,0437 = 1090,20 \text{ €}$ (5519,50 lei/an).

IV.5. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:

Evaluarea este valabilă pt. prețurile curente de la data raportului de evaluare.

Valoarea evaluată nu este influențată de TVA (nu conține TVA).

Raportul de evaluare este valabil șase luni de la data întocmirii, în condițiile în care se mențin condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea piete, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc. nu suferă schimbări majore, nepredictibile).

V. Cuprinsul raportului de evaluare

- Raportul de evaluare propriu-zis (12 pagini text);
- Anexa 1: Extras de carte funciara nr. 38967/13 08 2025 (4 pag. A4, copie);
- Anexa 2 : Extras de carte funciara nr. 38973/13 08 2025 (4 pag. A4, copie);
- Anexa 3 : Oferte terenuri comparabile (4 pag.);
- Anexa 4.1. : Fotografii teren NC55437 (1 pag./ 4 foto);
- Anexa 4.2. : Fotografii teren NC55440 (1 pag./ 4 foto).

EVALUATOR,
ing. Ștefănescu Mihai



ANEXA 1



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55437 Gheraesti

Nr. cerere	38967
Ziua	13
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193195508



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti, Str VASILE ALECSANDRI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55437	587	Imobil este delimitat de gard de lemn pe tronsonul 647-644 în rest limita este convențională.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35302 / 16/08/2022		
Act Normativ nr. HCL nr. 77, din 25/08/2022 emis de emis de Primăria Comunei Gherăești; Act Normativ nr. HCL nr. 26, din 28/02/2017 emis de Primăria Comunei Gherăești; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr.8788, din 12/08/2022 emis de Primăria Comunei Gherăești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA GHERĂEȘTI, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.32
8	1	1.567

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/08/2025, 14:18

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

ANEXA 2



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55440 Gheraesti

Nr. cerere	38973
Ziua	13
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193194705



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti, Str VASILE ALECSANDRI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55440	Din acte: 2.613 Masurata: 2.654	Imobilul este împrejmuit prin gard de plasă de sârmă pe tronsonul 209 - 309, prin gard de lemn pe tronsoanele 644 - 759 și 206 - 209, prin peretele clădirii pe tronsonul 203-210 în rest limita este convențională.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35303 / 16/08/2022		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 11, din 29/01/2021 emis de Consiliul Local Al Comunei Gherăești; Act Administrativ nr. Adresa Nr. 8793, din 12/08/2022 emis de Primăria Comunei Gherăești; Act Administrativ nr. Certificat De Atestare Fiscală Nr. 8787, din 12/08/2022 emis de Primăria Comunei Gherăești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GHERĂEȘTI, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	4.465
7	8	26.121
8	9	6.509
9	10	11.32
10	11	11.743
11	12	12.206
12	13	5.814
13	14	7.67
14	15	51.877
15	16	7.854
16	17	4.582
17	18	4.219
18	1	4.953

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	38972	13-08-2025	13-08-2025	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/08/2025, 14:48

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Oferte vanzare terenuri comparabile

A. www.storia.ro

Teren situat în Gădiniți, pe strada Cetății, zonă în plină dezvoltare. NC51960.

Lățime la stradă 29.3 metri, adâncime 180 de metri (de la sosea până sus pe deal).

Strada este asfaltată, stâlpul de energie electrică este la limita terenului iar pe amplasament există rețele de apă și canalizare. 7 eur/mp. 0745556144 Radu. Agentie Rara Solutii SRL.

ID: 9549986

B. www.olx.ro; www.publi24.ro

Vând teren intravilan în suprafață de 2870 mp în centrul localității Tupilati. Terenul beneficiază de toate utilitățile zonei. Doar 5 eur/mp la 5 min. de centrul localității. Tel. 0752133723 Maricica Mihalcuț.



ID anunț: 1643269689

C. www.olx.ro

Vând teren intravilan în Cotu Vameș, Str Vasile Lupu, comuna Horia. Suprafața de 1731 mp

Pe teren se află edificată o casa bătrânească. Toate utilitățile. 10 euro mp.

Posibila lotizare în două trupuri egale cu cale de acces în indiviziune.

0744504542 Paul Jegan

ID anunț: 1752149816

D. www.storia.ro

Vă propunem spre vânzare un teren generos, cu o suprafață totală de 3000 mp, situat în localitatea Oniscani, comuna Filipești, județul Bacău. Terenul are o deschidere stradală de 50 metri liniari la E85, oferind acces facil și multiple posibilități de parcelare sau dezvoltare. 3 euro/mp. Gabriela Stan
Agentia RE/MAX Next Level 0755460962

E. www.publi24.ro:

Teren intravilan Roman 64000 eur negociabil. Tel. 0747709198 Sebastian Nistor. Descriere:

- Teren de vanzare 5800 mp
- intravilan



- cadastru facut
 - deschidere 19.4 ML
 - se poate imparti pe loturi
 - zona noua in dezvoltare, Cartier Nicolae Balcescu
 - Localitate ROMAN, Jud. Neamț, pe strada Visinilor, strada unde s-a inceput asfaltarea + apa, canalizare, racordare curent electric la stalpii de pe strada
 - gazul aflat momentan pe strada paralela.
- ID anunt: 1747047108

F. www.publi24.ro

Se oferă spre vânzare un teren intravilan 19100 mp cu un potențial excepțional, situat în localitatea Secuieni Noi, județul Neamț, la drumul european E85. Terenul beneficiază de o deschidere de 58 de metri liniari la șoseaua națională, oferind astfel acces facil și vizibilitate excelentă.

Proprietatea se află într-o zonă strategică, cu trafic intens, fiind ideală pentru investiții în diverse tipuri de proiecte: hale industriale, spații comerciale, benzinărie, parc logistic, service auto, sau chiar dezvoltări rezidențiale – în funcție de nevoile cumpărătorului.

Detalii tehnice și avantaje:

Teren intravilan, amplasat în zonă cu potențial de dezvoltare

Deschidere largă de 58ml la E85 – drum național intens circulat

Acces direct din șosea – ideal pentru activități comerciale sau industriale

Teren plat, întreținut, cu o topografie favorabilă construcțiilor

Utilități în proximitate la 50 m (rețea electrică, apă, canalizare, internet) – ușor de racordat

Amplasare strategică, la distanță rezonabilă de orașe importante din județ

84900 euro. Tel. 0758376084 Mihai Catana

Pentru mai multe detalii, documente cadastrale sau pentru programarea unei vizionări, va stau cu drag la dispoziție!



ID anunt: 1749523233

G. www.olx.ro

De vanzare loc de casa in comuna Trifesti jud Neamț. Proprietar, cadastru facut, gaz la poarta, curent electric in locatie, 1573mp, deschidere aprox 50-60 ml. 18000 euro. 0720544448 Carmen.





ID: 273461505

H. www.olx.ro

De vanzare teren in Comuna Bara 2.300 mp suprafata, cu 24 ml deschidere; utilitățile sunt la limita proprietatii, drum asfaltat, potrivit pentru loc de casa. Pret 19.500 € negociabil. 8 €/mp

Telefon 0737526061

Contactează #acasaimobiliare #agentiaacasa #echipaacasa #acasasavin

ID: 9642076

I. www.olx.ro

Vând teren în suprafață de 3147 m² deschidere 13,80 m, NC52794 :

-1328 m² teren intravilan

-1819 m² teren extravilan

Terenul este situat pe str. Zambilelor, loc. Trifești, com. Trifești.

Posibilitate de lotizare datorită drumului care se află pe latura de nord a proprietății. Utilități (gaz, curent electric, apa) la limita proprietății. 20 000 euro.

0741022759 Lucian

ID: 277900632

J. www.olx.ro

Vând teren intravilan 2500 mp in Botesti, in Comuna Botești.

Terenul este situat la 100 metri de primărie. Toate utilitățile publice trec prin fata terenului.

Terenul dispune de o fântână și este împrejmuit.

Lățimea la drum asfaltat este de 22 metri, prețul 10€ mp.

Contacteaza tel. 0733745062 Florin.

ID: 291037556

K. www.olx.ro

Vând urgent teren intravilan în Cordun, suprafața fiind 5625 mp, cu o deschidere de 25 metri liniari. Zona magazinului Dedeman (Roman). Documentația cadastrală + intabulare.

Prețul: 10 mp/ mp. Pretul e negociabil.

Se acceptă și plata în 3 - 4 tranșe. Telefon 0726223933 Bogdan.

ID: 270499781



L. www.lajumate.ro

De vânzare teren intravilan cu suprafața de 2500 mp, situat în comuna Gădinți, la DN15D, într-o zonă liniștită, aproape de oraș. Terenul este ideal pentru construcția unei locuințe permanente sau de vacanță și dispune de următoarele utilități și îmbunătățiri: branșament la rețea de apă-canal; pompă de apă funcțională; livadă de pomi fructiferi; magazie din lemn pentru depozitare, foisor. Terenul este împrejmuit cu gard și se află într-o zonă dezvoltată, cu vecini stabili și acces rapid spre Roman. Preț 11 euro/mp. Telefon 0742012228. Constantin.



M. www.okazii.ro: www.imobiliare.ro

6000 mp Teren intravilan, sat Ion Creanga, Comuna Ion Creanga, Jud. Neamt, cu 2 intrari: la str. Muncelului si la str. Islazului. 10 eur/mp. Vandut de: iuliana93rotariu73522

N. www.storia.ro

- Teren de vânzare - Trifești
- Intravilan | 3.000 mp | Loc de casă
- Preț: 21.000€
- O oportunitate perfectă pentru casa visurilor tale, într-o zonă liniștită și verde! Asfalt, apa, curent, gaz.
- Nu rata! Denisa Lazar Activ Casa- agentie imobiliara 0745498267

ID: 9510567

Selectie evaluator,
ing. Ștefănescu Mihai



Anexa 4.1.: Foto Evaluare 2025 teren intravilan sat Gherăești, com. Gherăești, str. V. Alecsandri, fn, supr. 587 mp, NC 55437, Proprietar UAT Gherăești, jud. Neamț



Foto 1: Vedere teren dinspre vest.



Foto 2: Vedere teren dinspre sud.



Foto 3: Vedere teren dinspre nord.



Foto 4: Detaliu vegetație pe teren (gradina de legume).

Anexa 4.2.: Foto Evaluare 2025 teren intravilan sat Gherăești, com. Gherăești, str. V. Alecsandri, fn, supr. 2654 mp, NC 55440, Proprietar UAT Gherăești, jud. Neamț



Foto 1: Vedere teren dinspre vest (din str. Vasile Alecsandri).



Foto 2: Vedere teren dinspre sud.



Foto 3: Detaliu deteriorare gard spre str. Vasile Alecsandri.



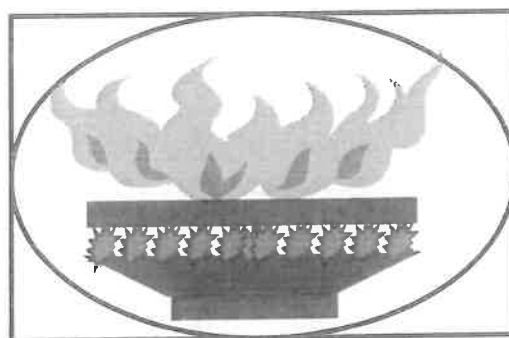
Foto 4: Detaliu canal inspectie auto existent pe teren.

P.F.A. Ștefănescu Mihai

Expertize, evaluări, proiectare

Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55, jud. Neamț

Tel. 0771 482 315



RAPORT DE EVALUARE

**Estimarea chiriei pentru spațiu comercial farmacie, în
clădire Dispensar Uman, avand NC56187-C1, situată
în sat Gherăești, com. Gherăești, str. Alea
Brândușelor, nr. 2, jud. Neamț**

Proprietar: UAT com. Gherăești, jud. Neamț
Utilizator desemnat: UAT com. Gherăești, jud. Neamț

-mai 2026-

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea chiriei de piata pentru spatiu farmacie, în clădire Dispensar uma Gherăești, proprietatea UAT com. Gherăești, jud. Neamț Partea I. Introducere si sinteza concluziilor

1.1. Declaratie de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că prezentul raport de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2025, adoptate de Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România, armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele semnificative, ipotezele speciale și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un 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 ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului de evaluare, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.2. Certificare:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile în urma inspecției proprietății, pe care am efectuat-o în data de 11 05 2026, însoțit de către delegatul proprietarului, dl. consilier primar Furtună Alin-Paul.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

1.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării : **Stabilire chirie pentru porțiune de cladire cu suprafata utila de 49,43 mp, in imobil cladire Dispensar Uman, situat in sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț, str. Alea Brândușelor, nr. 2.**

Dreptul de proprietate : prezumat deplin al proprietarului U.A.T. comuna Gherăești, jud. Neamț.

Scopul evaluării : Consilierea clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, în vederea închirierii porțiunii de cladire.

Tipul valorii estimate : chiria de piata.

Opinia finala a evaluatorului asupra valorii chiriei pentru porțiunea de imobil ($S_u=49,43$ mp), calculata ipotezele expuse in continuare:

Chiria unitara de piata estimata: **2,52 €/mp/luna**. Chiria de piata estimata :

650,50 lei/luna; 7806,00 lei/an (124,56 €/luna; 1494,76 €/an)

Moneda utilizata in evaluare: RON si €. Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare (de referință în cuprinsul prezentului raport de evaluare): **5,2222 lei/€; 4,4371 lei/USD.**

Evaluator,
ing. Stefanescu Mihai




Partea a II-a. Premisele evaluarii

2.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la o proprietate imobiliara de tip spatiu comercial/cabinete medicale. Cerintele clientului nu au facut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anumit format de prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

2.2. Identificarea clientului/beneficiarului si a utilizatorului desemnat al evaluarii:

2.2.1. **Client//Beneficiar/Destinatar:** U.A.T. comuna Gherăești, jud. Neamt, CUI 2613729, reprezentat legal Primar Dănculesei Ermina, in calitate de proprietar al imobilului.

2.2.2. **Utilizator desemnat:** U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt.

2.2.3. Evaluarea s-a efectuat in baza achizitiei serviciului de evaluare in sistemul SICAP, cu codul de identificare DA40354195 si a contractului de prestari-servicii inregistrat cu la evaluator cu nr. 744/11 0 2026.

2.3. Scopul evaluarii :

Consilierea clientului. Estimarea unei valori pentru chiria unei portiuni din imobil „Dispensar uman”, cu destinatia farmacie, in vederea inchirierii.

2.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Nu este cazul.

2.5. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (beneficiarul evaluarii), în scopul precizat in raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană în afara celor mentionate la pct. 2.2., fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitate față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarul/beneficiarul evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (destinatar/beneficiar) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau situația când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

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

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/beneficiarului si a destinatarului raportului de evaluare. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute si înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

2.6. Identificarea tipului proprietatii evaluate :

Proprietate imobiliara de tip spatiu comercial/birouri, in cladire « Dispensar uman », proprietatea UAT com. Gherăești, situata in sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamt, str. Aleea Brândușelor, nr. 2. Cladirea Dispensar este identificata cu nr. cadastral NC56187-C1

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatii evaluate :

Cladirea Dispensar este proprietatea com. Gherăești, dobandita prin construire. In prezentul raport de evaluare se prezuma ca dreptul de proprietate al UAT com. Gherăești este deplin.

Spatiul dat pentru inchiriere de catre proprietarul cladirii este situat la parter, in centrul imobilului „Dispensar uman”, ocupand doua incaperi si o portiune de hol, cu o suprafata utila totala de 49,43 mp, conform Planseii A.1.1. din proiectul „Reabilitare dispensar uman in com. Gheraesti, jud. Neamt”, intocmit de SC Archis



Space SRL Iasi (prezentata, in copie, in Anexa 1 la prezentul raport de evaluare), dupa cum urmeaza:

Tabelul nr.

Nr. crt.	Destinatie incapere	Numerotare incapere pe plansa A.1.1.-vezi Anexa 1	Suprafata utila incapere mp
1	Sala de vanzare	022	19,00
2	Depozit medicamente	028	25,06
3	Hol (partial)	027	5,37
-	Total	-	49,43

La data evaluarii actuale, spatiul este inchiriat cu destinatia farmacie, catre SC Alfa Farm SRL Roman. Conform datelor furnizate de serviciul contabilitate al Primariei com. Gherăești, chiria actuala (stabilita in anul 2011) este de 4800 lei/an (400 lei/luna, respectiv 76,60 €/luna, la cursul de referinta din prezentul raport de evaluare), rezultand o chirie unitara de 1,55 €/mp/luna, care este sub nivelul pietei la acest moment, asa cum se va vedea in continuare.

Conform declaratiilor delegatului proprietarului, la data inspectiei pe teren, proprietatea nu este ipotecata si nu mai exista alte contracte de concesiune/inchiriere pentru spatiul evaluat.

2.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :

In acord cu solicitarea clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, valoarea estimata va fi **chiria de piata, definita astfel conform standardului de evaluare ANEVAR SEV 104:**

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Conform solicitarii clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, chiria va fi de tipul triplu net (Triple Net Lease este sistemul de inchiriere in care chirasul trebuie sa plateasca toate costurile necesare existentei activului inchiriat, in afara chiriei agreate. Altfel spus, chirasul trebuie sa plateasca, dupa caz, pentru: taxele si impozitele aferente, cheltuielile cu utilitatile si cheltuielile comune ale cladirii etc.).

2.9. Identificarea evaluatorului :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având legitimația de evaluator nr. 16334, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluare bunuri imobile, avand autorizatia nr. 4051706202545749250816052025 emisa de Ministerului Justitiei.

2.10. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 11 05 2026. La inspectia proprietatii, subsemnatul evaluator am fost insotit de catre delegatul proprietarului, dl. consilier primar Furtună Alin-Paul. Cu aceasta ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizarii si al intinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate si materializarea acestora, s-a inspectat incaperea inchiriabila, urmarindu-se existenta si intinderea unor eventuale avarii si deprecieri si s-au executat fotografii.

Data raportului de evaluare : 12 05 2026.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 12 05 2026.

2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Datele privind imobilul, puse la dispozitie de serviciul contabilitate din cadrul Primariei Gherăești, sunt prezentate in Tabelul nr. 2:

Tabelul nr.

1	Data punerii in functiune (pif)/vechime	1978/48 ani
2	Nr. de inventar (in Registrul Mijloacelor Fixe)	neprecizat
3	Valoare de inventar a spatiului farmacie	131583,00 lei



4	Suprafata construita la sol*	342,00 mp
5	Suprafata construita totala	532,00 mp
6	Suprafata utila totala**	358,31 mp
7	Suprafata utila totala inchiriabila pt. spatiul evaluat	49,43 mp
8	Cota parte suprafata inchiriabila evaluata in total cladire	13,79 %

(*) Conform extras de carte funciara nr. 9679/10 03 2026 (prezentat, in copie, in Anexa 2 la raportul de evaluare).

(**) Conform Plansei A.1.1. din proiectul „Reabilitare dispensar uman in com. Gheraesti, jud. Neamt”, intocmit de SC Archis Space SRL Iasi (prezentata, in copie, in Anexa 1 la prezentul raport),

Sursele de informatii utilizate in continuare, in raportul de evaluare, sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

- [1] ANEVAR “Evaluarea proprietatii imobiliare” ed. 2013.
- [2] M. Grădinariu - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.
- [3] Standarde Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2025 si ghidurile metodologice de evaluare:
SEV100 Cadrul general al evaluării;
SEV101 Termenii de referință ai evaluării;
SEV102 Tipuri ale valorii;
SEV103 Abordări în evaluare;
SEV104 Informații și date de intrare;
SEV106 Documentare și raportare;
SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
SEV630 Evaluarea bunurilor imobile.
- [4] Baze de date si analize imobiliare 2021-2026 Revista “Valoarea” editata de IROVAL.
- [5] ANEVAR-„*Evaluarea proprietatii imobiliare*”-Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.
- [6] Sorin V. Stan, Irina Bene – “*Evaluarea proprietatii imobiliare. Aplicatii*”, Ed. IROVAL, Bucurest 2012.
- [7] Sorin V. Stan – “*Evaluarea terenului. Aplicatii*”, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2009.
- [8] Corneliu Schiopu “*Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii*” Ed. IROVAL, 2008.

2.12. Analiza contractului de inchiriere existent :

Din analiza contractului de inchiriere actual pentru spatiul evaluat, nu rezulta clauze speciale, care sa necesite a fi luate in calcul la estimarea chiriei in prezentul raport de evaluare. Nu rezulta nici o clauza privind scutiri de plata in contul unor lucrari efectuate de catre chirias (reparatii, imbunatatiri modernizari etc.) sau clauze privind deducerea din chirie a unor plati efectuate anterior in legatura cu spatiul inchiriat.

2.13. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale. Conditii limitative:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (utilizatorului desemnat al evaluarii), în scopul precizat in raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului/ utilizatorului desemnat al evaluarii și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (utilizatorul desemnat al evaluarii) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau situatia când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar legal abilitat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (utilizatorul desemnat al evaluarii) numit în raport, numai în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.



- Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute și înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea timp de 6 luni, 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, fara schimbări majore, nepredictibile.
- 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 la data prezentului raport de către evaluator.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările de urbanism, legile de construcție și reglementările sanitare.
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente ce ar putea fi solicitate de autoritatile legal abilitate, pentru proprietatea evaluata, pot fi obtinute pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii din prezentul raport (spatiu comercial farmacie).
- Se presupune ca nu exista elemente subiective legate de interese speciale cu privire la inchirierei proprietatii. Evaluatorul nu au fost informat cu privire la astfel de intentii si nu are calitatea de a investiga posibilitatea existentei unor astfel de intentii.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, pânza freatică instalațiile subterane etc.), 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 probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției proprietatii, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice 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.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Raportul de evaluare reprezintă o estimare a valorii chiriei, valabilă la data raportului de evaluare.
- Raportul de evaluare a fost elaborat în ipoteza că proprietatea ar fi neocupată la data evaluării.
- Proprietatea nu a fost măsurată exhaustiv de subsemnatul evaluator, evaluarea bazându-se pe datele din Planșa A.1.1. din proiectul „Reabilitare dispensar uman în com. Gheraesti, jud. Neamț”, întocmit de SC Archi Space SRL Iasi (prezentată, în copie, în Anexa 1 la prezentul raport de evaluare), pusă la dispoziție de către delegatul proprietarului. Din analiza și măsurătorile efectuate de către subsemnatul, cu ocazia inspecției pe teren, rezulta că documentația citată este în acord cu situația de pe teren.
- Evaluatorul nu a avut acces, cu ocazia inspecției pe teren a proprietatii evaluate, în spațiile inaccesibile sau greu accesibile din imobil (pod, ghene, subsol, canale etc., după caz). Din acest motiv, este posibil ca anumite avarii și deteriorări din aceste spații, care ar putea afecta imobilul evaluat, să nu fi putut fi observate. Evaluatorul nu poate fi făcut responsabil pentru aceste aspecte.
- Calculul chiriei în imobilul închiriat s-a efectuat în următoarele ipoteze, conform declarațiilor reprezentantului proprietarului:
 - a) proprietarul nu efectuează cheltuieli pentru spațiul închiriat cu energia electrică, apă, canalizarea, încălzirea, telefonie, cablu TV, internet etc., acestea revenind chiriasului (spațiul închiriat are contorizări separate pentru electricitate, apă și gaze);
 - b) proprietarul nu efectuează cheltuieli pentru spațiul închiriat cu paza și securitatea imobilului, acestea fiind în sarcina chiriasului;



- c) proprietarul nu efectueaza cheltuieli pentru spatiul inchiriat cu curatenia spatiilor de acces exterioare acestea revenind chiriei;
- d) chirieasul nu beneficiaza de spatii de parcare sau alte spatii exterioare pentru folosinta exclusiva.
- e) proprietarul nu executa in prezent si nu a executat de curand lucrari de reparatii si intretinere pentru spatiul inchiriat si nu constituie provizioane pentru lucrari de intretinere si inlocuiri de elemente de constructie cu viata scurta;
- f) nu exista alte dotari inchiriate odata cu spatiul (mobilier, birotica etc.);
- g) nu exista locuri de parcare inchiriate odata cu spatiul;
- h) nu exista teren liber (curte) inchiriat odata cu spatiul;

• In desemnarea si delimitarea incaperilor destinate pentru inchiriere, evaluatorul nu are nici o implicare aceasta fiind efectuata de catre proprietarul imobilului.

• Clientul/utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este singurul raspunzator privind derularea procedurilor legale privind inchirierea spatiului evaluat, evaluatorul neavand nici o implicare si nici o responsabilitate in acest sens.

• Prin prisma termenilor contractului achizitiei serviciului de evaluare, evaluatorul nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, referitor la proprietatea evaluata.

• Previziunile si estimarile din acest raport de evaluare se bazeaza pe conditiile actuale ale pietii imobiliare si pe evolutia acestora pe termen scurt. Modificarile de pe piata chiriilor pe termen mai lung pot fi anticipate de catre evaluator si pot afecta evolutia valorilor de piata, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos.

• Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai ca intreg (inclusiv anexele). Scoaterea unor parti din raport sau utilizarea unor informatii trunchiate, scoase din context, le anuleaza valabilitatea.

2.14. Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii:

Nu a fost cazul.

Partea a III-a. Prezentarea datelor

3.1. Descrierea imobilului:

Nota : La data inspectiei pe teren, Dispensar uman (restul spatiului neinchiriat) este utilizat de proprietar ca destinatia cabinete medicale.

3.1.1. Descrierea imobilului:

Imobilul este o cladire pe 2 nivele (parter+etaj partial), avand fundatii continue de beton, structura din zidarie portanta de caramida, tencuita pe ambele fețe, planseu din beton armat peste parter in zona etajata planseu din lemn in rest, acoperis sarpanta din capriori de lemn rasinoase, cu invelitoare din placi azbociment, pe asteriala din cherestea rasinoase. Finisaje exterioare: soclul cladirii cu beton sclivisit, tencuieli exterioare simple, cu spoieli var colorat.

La spatiul in discutie:

Tamplarie exterioara: usi si ferestre din profile pvc cu geam termopan.

Pardoseli: beton sclivisit (hol) si parchet laminat (restul incaperilor).

Finisaje interioare obisnuite: Zugraveli cu lapte de var pe tencuieli sclivisite.

Instalatie electrica: Instalatie pentru iluminat si prize 220V, cu cablu pozat ST, cu alimentare din rețeaua stradala a operatorului licentiat de distributie SC Delgaz Grid SA, cu contorizare separata.

Instalatie gaze: Instalatie de utilizare gaze presiune joasa, cu alimentare din rețeaua stradala a operatorului licentiat de distributie SC Delgaz Grid SA, cu contorizare separata.

Instalatie apa-canal: Instalatii comune cu cele de la imobilul dispensar, racordate la rețelele stradale comunale.

Incalzire si asigurare apa calda menajera: cu o centrala termica murala 24 kw, pe combustibil gaze natura

3.1.2. Deprecieri:

Deprecieri:



Depreciere fizica: Subsemnatul nu am constatat fenomene de depreciere fizica, cladirea a fost reabilitata d cca 3 ani. *Subsemnatul apreciez ca nu sunt necesare „cheltuieli imediat dupa mutare”.*

Depreciere functionala: Nu am constatat depreciere functionala la imobilul in cauza, in raport cu scopul initial pentru care a fost construit.

Depreciere externa: In ceea ce priveste deprecierea externa, subsemnatul consider ca nu se pune problema in situatia acestui imobil, in raport cu vechimea, amplasarea si utilizarea sa actuala.

Utilizare: Chiriasul utilizeaza spatiul inchiriat pentru depozitare si vanzare medicamente, dispozitive medicale, materiale si alte produse specifice activitatii de farmacie.

3.2. Descrierea spatiului inchiriabil:

Chiriasul actual ocupa, in folosinta exclusiva, incaperile mentionate in Tabelul nr. 1 de mai sus.

3.3. Situarea in zona :

Imobilul “Dispensar uman” in care se afla spatiul inchiriabil (vezi foto) este proprietatea comunei Gherăești, situat in apropierea centrului civic al satului Gherăești, comuna Gherăești, judetul Neamt (la cca 150 m de Primarie). In zona sunt situate locuinte, institutii de invatamant (scoala, gradinita), cabinete medicale, parohia catolica si parohia ortodoxa, spatii comerciale (magazine mixte, baruri etc.).

Ambientul este urban, civilizat. Rezidentii vecini (in majoritate agricultori, pensionari sau rude ale unor cetateni care muncesc in strainatate) sunt cu nivel infractional sub medie. Accesul auto se asigura de pe str Vasile Alecsandri, calitatea imbracamintii asfaltice fiind buna. Nu exista deficit de spatii de parcare in stradal. Nu se constata fenomene de poluare, cu exceptia poluarii sonore provenite de la traficul auto.

3.4. Evaluarea cuantumului chiriei si metoda folosita :

3.4.1. Determinarea sumei minime de inchiriere (abordare prin cost):

Nota : In stabilirea chiriei, in acord cu cele expuse la pct. 2.8. de mai sus, se va tine seama ca chiria nu poate fi mai mica decat cota-parte de cheltuieli a spatiului, suportata de proprietar.

Pentru stabilirea chiriei, in conformitate cu cerintele formulate de catre proprietarul spatiului, vor fi luate in considerare urmatoarele categorii de cheltuieli, stabilite pe baza datelor furnizate de catre proprietar:

a) *cheltuieli cu amortizarea cladirii.* Durata de amortizare este cea stabilita conform HG 2139/2004, co clasificare 1.6.2. (80 ani); durata de functionare ramasa, cu presupus regim de amortizare liniar (vezi Tabelul 1) este de 38 ani:

$(131583,00 \text{ lei} : 38 \text{ ani}) \times 13,79\% = 567,04 \text{ lei/an.}$

b) *cheltuieli cu asigurarea.* Nu exista incheiata o polita de asigurare pentru cladire, incheiata de catre proprietar. Intrucat la data prezentului raport de evaluare, incheierea unei polite de asigurare pentru cladire este obligatorie, s-a considerat valoarea minima din Legea nr. 260/2008, respectiv 20 €/an (120,00 lei/an).

c) *cheltuieli cu administrarea si managementul proprietatii.* Proprietarul nu are desemnata prin proceduri interne o cota pentru astfel de cheltuieli. Uzual, se considera pentru proprietati de tipul spatii pentru birouri si spatii comerciale (de tipul celui in discutie), un procent de 2% din chiria medie de piata, care pentru spatii in zonele periferice din mun. Roman si localitatile limitrofe este de 2,50 €/luna. $2,50 \text{ €/luna} \times 2\% \times 12 \text{ luni} \times 49,43 \text{ mp} = 29,65 \text{ lei/an.}$

d) *cheltuieli cu alimentarea cu energie electrica:* este in sarcina chiriasului.

e) *cheltuieli pentru incalzire:* este in sarcina chiriasului.

f) *cheltuieli cu alimentarea cu apa potabila:* este in sarcina chiriasului.

g) *cheltuieli cu canalizarea:* este in sarcina chiriasului.

h) *cheltuieli cu impozitele.* fiind proprietate a comunei, in prezent nu se plateste impozit pentru cladire in discutie.

Proprietarul nu constituie provizioane pentru lucrari de reparatii, aceste cheltuieli nu vor fi luate in calcul. Total chirie minima estimata pe baza de costuri ale proprietarului cu spatiul in discutie $a)+b)+c) = 716,69 \text{ lei/an.}$



3.4.2. Date despre aria de piata:

3.4.2.1. Definirea pietei specifice (zona de referinta sau aria de piata) :

Piata chiriilor spatiilor comerciale (si de birouri, in subsidiar), situate in zona periferica a mun. Roman sau in localitatile rurale din zona de est a jud. Neamt.

3.4.2.2. Scurta caracterizare a pietei imobiliare din punct de vedere al inchirierii spatiilor cu destinatie comerciala si birouri :

In comuna Gherăești nu exista o piata consolidata a spatiilor inchiriate/oferte spre inchiriere. Comuna in cauza este relativ aproape de mun. Roman, are o populatie numeroasa, cu forta de munca activa, in sa cu tendinta de imbatranire. Subsemnatul nu am identificat in sa in comuna Gherăești spatii comparabile inchiriate si nici oferte de inchiriere. Exista spatii inchiriate in imobile de tip complex comercial satesc, apartinand cooperatiei de consum, care nu constituie comparabile adecvate, intrucat sunt imobile vechi, cu depreciere fizica mare, neadecvate functional. Acest fapt nu a permis abordarea prin piata in stabilirea chirie pe baza unor oferte sau tranzactii exclusiv din localitate. Faptul ca nu exista oferte de inchiriere nu se datoreaza lipsei spatiilor libere, ci faptului ca nu exista chiriasi prezumtivi si solicitari de inchiriere si proprietarii au constatat ca este cvasi-inutil a face publicitate pentru inchirierea unor spatii libere fara cautar

In aceasta situatie, pentru stabilirea chiriei, in conformitate cu cerintele formulate de catre proprietar spatiului, vor fi luate in considerare oferte de inchiriere dintr-o zona de referinta extinsa (respectiv zone periferice din centrul urban cel mai apropiat, respectiv mun. Roman si din comunele suburbane sa apropiate), care sunt apropiate ca valori ale chiriei de spatiul in cauza.

In aceasta zona de referinta, situatia pietei imobiliare se poate caracteriza ca fiind o piata a chiriei. Exista un numar relativ mare de spatii neutilizate, mai ales in cladirile mai vechi, factorii care au condus aceasta situatie fiind urmatoarii:

- in urma inchiderii intreprinderilor industriale (foste socialiste), au fost eliberate numeroase spatii in cladiri acestora, care in sa, in ipoteza inchirierii, necesita cheltuieli importante imediat dupa mutare si sunt greu adaptabile functional.

- climatul investitional in zona este redus.

- pentru multe spatii, rezultate din lichidarea unor firme, nu este complet clarificata juridic situatia proprietatii.

- firmele mari specializate pe comert cu amanuntul care opereaza in zona si-au construit magazine noi adaptate cerintelor moderne (hipermarchet-uri Profi, Lidl, Penny Market, Carrefour). Multi agenti economici mici din domeniul comertului nu au rezistat concurentei si si-au inchis sau redus afacerile, rezultand un excedent de spatii comerciale, care in prezent nu isi gasesc utilizare.

- criza economica si inflatia au condus la momentul actual la o reducere a volumului vanzarilor in toate domeniile, fapt ce greveaza si asupra pietei imobiliare.

Chiriile unitare au cunoscut o crestere in ultimii 5 ani, pe fondul cresterii preturilor constructiilor si unei rate a inflatiei mari, in sa din motivele aratate mai sus, cresterea acestor chirii in zona de referinta nu fost la nivelul cresterii acestora in orasele mari si nu a fost nici la nivelul ratei inflatiei.

Chiriile unitare lunare in zona de referinta au distributia urmatoare:

a) 8-10 €/mp in locatii comerciale consacrate din centrul mun. Roman;

b) 7-8 €/mp in locatii comerciale consacrate din zonele mediane rezidentiale ale mun. Roman;

c) 2-3 €/mp in zonele rezidentiale de la periferia mun. Roman si in zonele nerezidentiale de la periferia mun. Roman si in zonele rezidentiale din comunele din zona Roman.

Spatiu evaluat are ca punct tare situarea in zona centrala a localitatii, cu vad comercial si situarea in imediata apropiere, in aceeasi cladire, a cabinetelor medicilor de familie. Un considerent necuantificabil in evaluare dar care este important pentru proprietar, este aspectul social, respectiv existenta in comuna a unei farmacie de unde isi pot cumpara medicamente rezidentii cu posibilitati mai scazute de deplasare catre farmacii in mediul urban.

Se constata expunerea de lunga durata a ofertelor de inchiriere in piata, in zona de referinta, ceea ce conduce la concluzia ca exista un grad de ocupare redus, fapt vizibil la un parcurs in oras si in localitatile rurale din zona de referinta, in numarul mare de spatii comerciale neutilizate.

3.4.2.3. Abordari in evaluarea chiriilor de piata:



In general, intr-o piata segmentata, unde se pot identifica suficiente oferte de inchiriere, abordarea in estimarea chiriei se face prin piata (prin comparatie). Subsemnatul evaluator nu am identificat in zona de referinta date care sa permita o alta abordare in estimarea chiriei de piata pentru spatiul in discutie.

Oferte de inchiriere comparabile extrase de pe piata:

Subsemnatul am identificat urmatoarele oferte de inchiriere comparabile pentru spatii comerciale in ari de referinta (sursa informatiilor: site-uri si anunturi agentii imobiliare-vezi Anexa nr. 4 la prezentul raport d evaluare)-sintetizate mai jos in Tabelul nr. 3. Informatiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu proprietarii sau agentii imobiliari si prin inspectarea spatiilor ofertate, din stradal si i interior (in zona accesibila publicului). Toate anunturile sunt actuale (nu mai vechi de 3 luni).

Tabelul nr

Nr. crt. comparabila in Anexa 4	Spatiu inchiriabil ofertat	Suprafata utila spatiu inchiriabil	Chiria lunara ofertata	Chirie neta unitara ofertata €/mp luna	Sursa ofertei
A	mun. Roman, str. C. D. Gherea, zona Pascal"	75,00	750 €	10,00	www.storia.ro Agentia Rara Soluti SRL
B	mun. Roman, str. C. A. Rosetti, bl. 1 parter	38,00	950 lei	4,78	www.storia.ro Agentia Rara Soluti SRL
C	mun. Roman, str. Bogdan Dragos- Renasterii	28,00	300 €	10,71	www.olx.ro
D	mun. Roman, str. Tirului, nr. 3 B	70,00	479 €	6,84	www.olx.ro
E	mun. Roman, bd. Republicii, zona bl. 46	100,00	500 €	5,00	www.storia.ro www.olx.ro
F	mun. Roman, str. Stefan cel Mare, zona Gara-OMV	125,00	400 €	3,20	www.olx.ro
G	mun. Roman, str. Sucedava, bl. 5, parter	45,50	2000 lei	8,50	www.storia.ro Agentia Rara Soluti SRL
H	sat Horia, com. Horia, la E85	440,00	880 €	2,00	www.olx.ro
I	mun. Roman, str. N. Balcescu (varianta vest)	590,00	2950 €	5,00	www.romimo.ro
J	mun. Roman, str. Anton Pann, zona garsoniere M. Viteazul	40,00	750 lei	3,60	www.romimo.ro

Nota: Ofertele se refera la chirii fara TVA si la chirii nete (chiriasul va suporta toate cheltuielile, mai putin impozitele pe proprietate).

Ofertele au fost analizate in ipoteza ca nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa mutare.

Grila datelor de piata:

Pentru analiza au fost selectate comparabilele B, F, H, J care sunt cele mai apropiate de situatia spatiului inchiriat:

Tabelul n

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comp. B	Comp. F	Comp. H	Comp. J
Chiria oferta €/mp		4,78	3,20	2,00	3,60
Marja negociere oferta ¹ €/mp	Marja de negociere medie 5 %	-0,24	-0,16	-0,10	-0,18
Pret probabil negociat €/mp		4,54	3,04	1,90	3,42
Grad de ocupare preconizat	100%	cca 80%	cca 80%	100%	cca 80%



Ajustare ² €/mp		-0,91	-0,60	0	-0,68
Pret ajustat €/mp		3,63	2,44	1,90	2,74
Drept de proprietate	Deplin	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		3,63	2,44	1,90	2,74
Localizare, vizibilitate si acces	Zona centrala, in sat resedinta de comuna	Zona mediana, in mediu urban, la strada secundara. Mai buna	Zona periferica, in mediul urban, la strada principala, cu trafic pietonal intens (gara, autogara). Mai buna	Zona mediana in mediu rural, la strada principala. Similara	Zona periferica in mediul urban, la strada secundara. Mai buna
Ajustare ³ €/mp		-1,40	-0,22	0	-0,22
Pret ajustat €/mp		2,23	2,22	1,90	2,52
Utilitati in spatiu	Electricitate, apa canal, gaze	Similare	Similare	Similare	Similare
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		2,23	2,22	1,90	2,52
Cheltuieli necesare imediat dupa mutare	Nu	Prezumptiv nu. Similar	Prezumptiv nu. Similar	Prezumptiv nu. Similar	Prezumptiv nu. Similar
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		2,23	2,22	1,90	2,52
Supr. utila inchiriabila mp, adecvata la utilizarea ca birouri/spatiu vanzare	49,43	38,00. Similara	125,00 Similara	440,00 d.c. compartimentat birouri 45 mp. Similara	40,00 Similara
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		2,23	2,22	1,90	2,52
Teren care se inchiriaza odata cu cladirea si posibilitate parcare in incinta	Nu	Nu. Similar	Nu. Similar	Da, insa pe teren neamenajat. Lipsa posibilitate parcare in stradal. Mai slab.	Nu. Similar
Ajustare ⁴ €/mp		0	0	+0,71	0
Pret ajustat €/mp		2,23	2,22	2,61	2,52
Nr. corectii		2	2	1	2
Corectie totala bruta CTB		2,31	0,82	0,71	0,80

Motivarea ajustarilor:

- 1) Marja de negociere medie a chiriilor este de 5% pe piata mun. Roman si a localitatilor suburbane analizat conform datelor obtinute de la agentii imobiliari, acesta fiind gradul de negociere identificat pe piata locala spatiilor comerciale la momentul evaluarii. Piata inchirierilor in zona de referinta este o piata a chiriasilor, cu dezechilibru intre cerere si oferta.
- 2) In conditiile unui excedent de spatii inchiriabile si a lipsei de stabilitate pe termen lung a unor afaceri, am considerat gradul de ocupare de cca 80%, fapt vizibil si in durata lunga de expunere pe piata a unor oferte de inchiriere (4-6 luni).
- 3) In conditiile expuse la pct. 3.4.2.2. de mai sus, am considerat ajustarea ca diferenta intre comparabilele I si J (pentru corectie la comparabila B) si, respectiv, ca diferenta intre comparabilele E si B (pentru corectie la comparabilele F si J), comparabile care difera prin situare.
- 4) Ajustarea s-a considerat ca diferenta intre comparabilele C si A, comparabila C avand posibilitate de parcare in incinta.

Comparabila cu corectie totala bruta minima si nr. de corectii minim este comparabila H, insa aceasta comparabila, desi situata in mediul rural, reprezinta un grad de neadecvare mare cu proprietatea-subiect, avand in vedere ca se ofera la inchiriere un spatiu birou impreuna cu un spatiu tip hala de 390 mp si un teren in incinta de 5000 mp. Pentru spatiul in discutie, comparabila cea mai apropiata este comparabila J, cu o chirie unitara de 2,52 €/mp/luna (13,15 lei/luna), respectiv:

$$49,43 \text{ mp} \times 2,52 \text{ €/mp/luna} = 124,56 \text{ €/luna, respectiv } 1494,76 \text{ €/an}$$



(adica 650,50 lei/luna; 7806,00 lei/an la cursul leu/€ de la data raportului de evaluare).

Partea a IV-a. Opinia finala asupra valorii chiriei :

4.1. Concluzii :

In conditiile de mai sus, subsemnatul estimez ca chiria de piata de tip triplu net (toate cheltuielile fiind in sarcina chiriasului), stabilita in ipotezele expuse mai sus, este de 13,15 lei/mp/luna (2,52 €/mp/luna).

4.2. Valabilitatea raportului de evaluare:

4.2.1. Evaluarea este valabila pt. preturile curente de la data raportului de evaluare.

4.2.2. Valoarea evaluata este fara TVA.

4.2.3. **Raportul de evaluare este valabil sase luni de la data intocmirii**, daca se mentin conditiile in care a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie) iar evolutia cursului de schimb nu sufera schimbari majore, nepredictibile.

4.2.4. Avand in vedere situatia economico-financiara actuala, caracterizata prin instabilitate si inflatie mar recomand proprietarului ca prin contractul de inchiriere, proprietarul sa poata prevedea ca valoarea estimata a chiriei sa se poate actualiza prin raportare la cursul leu/euro sau cu rata inflatiei.

4.3. Cuprinsul raportului de evaluare:

Prezentul raport de evaluare contine :

Piese scrise :

-11 pagini text raport;

Anexe :

Anexa 1- Plansa A.1.1. „Plan parter” din proiectul „Reabilitare dispensar uman in com. Gheraesti, jud. Neamt”, intocmit de SC Archis Space SRL Iasi -1 plansa A4, copie;

Anexa 2-Extras de carte funciara nr. 9679/10 03 2026 pentru NC56187-3 pag.;

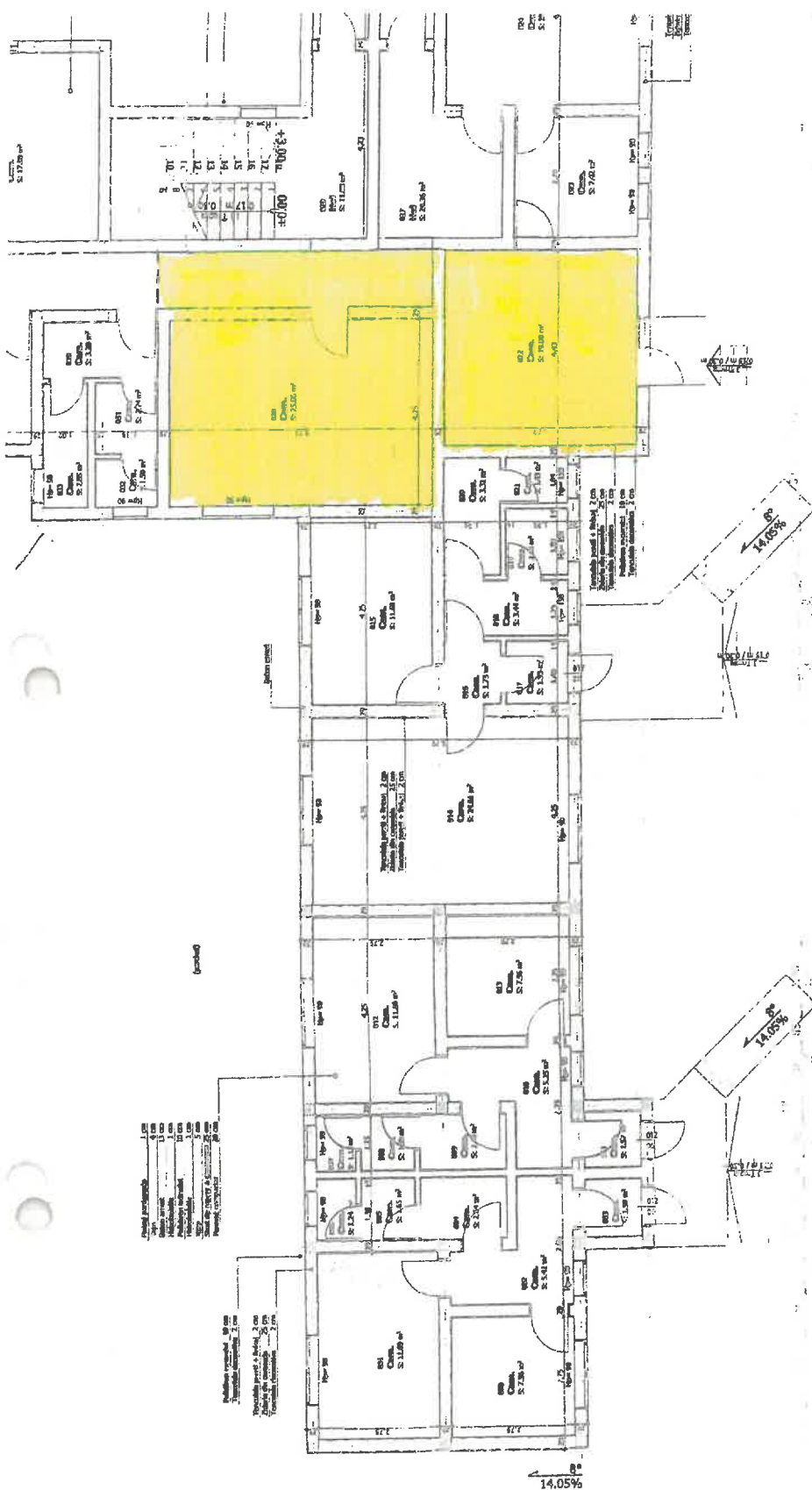
Anexa 3-Situare imobil in localitate- 1 pag. (sursa : [www. maps.google.com](http://www.maps.google.com))

Anexa 4-Oferte inchiriere proprietati comparabile din zona de referinta -3 pag.

Anexa 5-Piese foto : 1 pag./4 foto.

Evaluator,
ing. Mihai Stefanescu







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Nr. cerere	9679
Ziua	10
Luna	03
Anul	2026
Cod verificare 100203101125	

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56187 Gheraesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56187	1.709	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	56187-C1	Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:342 mp; S. construita desfasurata:342 mp; Dispensar uman construit in anul 1978.
A1.2	56187-C2	Jud. Neamt, UAT Gheraesti, Loc. Gheraesti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:115 mp; S. construita desfasurata:115 mp; Cladire anexa construita in anul 1980.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46271 / 01/10/2025		
Act Notarial nr. 2808, din 01/10/2025 emis de DASCĂLU Oana;		
B1	Se înființează cartea funciara 56187 a imobilului cu numarul cadastral 56187 / UAT Gheraesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55267 inscris in cartea funciara 55267;	A1
Act Administrativ nr. Hotarare de guvern nr. 1356, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. HCL nr. 20, din 19/08/1999 emis de Consiliul Local al comunei Gheraesti; Act Administrativ nr. Certificat De Atestare Fiscală Pentru Persoane Juridice Privind Impozitele și Taxele Locale și Alte Venituri Ale Bugetului Local Nr.8998, din 14/09/2021 emis de Primaria Comunei Gheraesti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA GHERĂEȘTI , -domeniul public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55267/Gheraesti, inscrisa prin incheierea nr. 43804 din 01/10/2021;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
	1) COMUNA GHERĂEȘTI , -domeniul public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55267/Gheraesti, inscrisa prin incheierea nr. 43804 din 01/10/2021;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.2
	1) COMUNA GHERĂEȘTI , -domeniul public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55267/Gheraesti, inscrisa prin incheierea nr. 43804 din 01/10/2021;	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

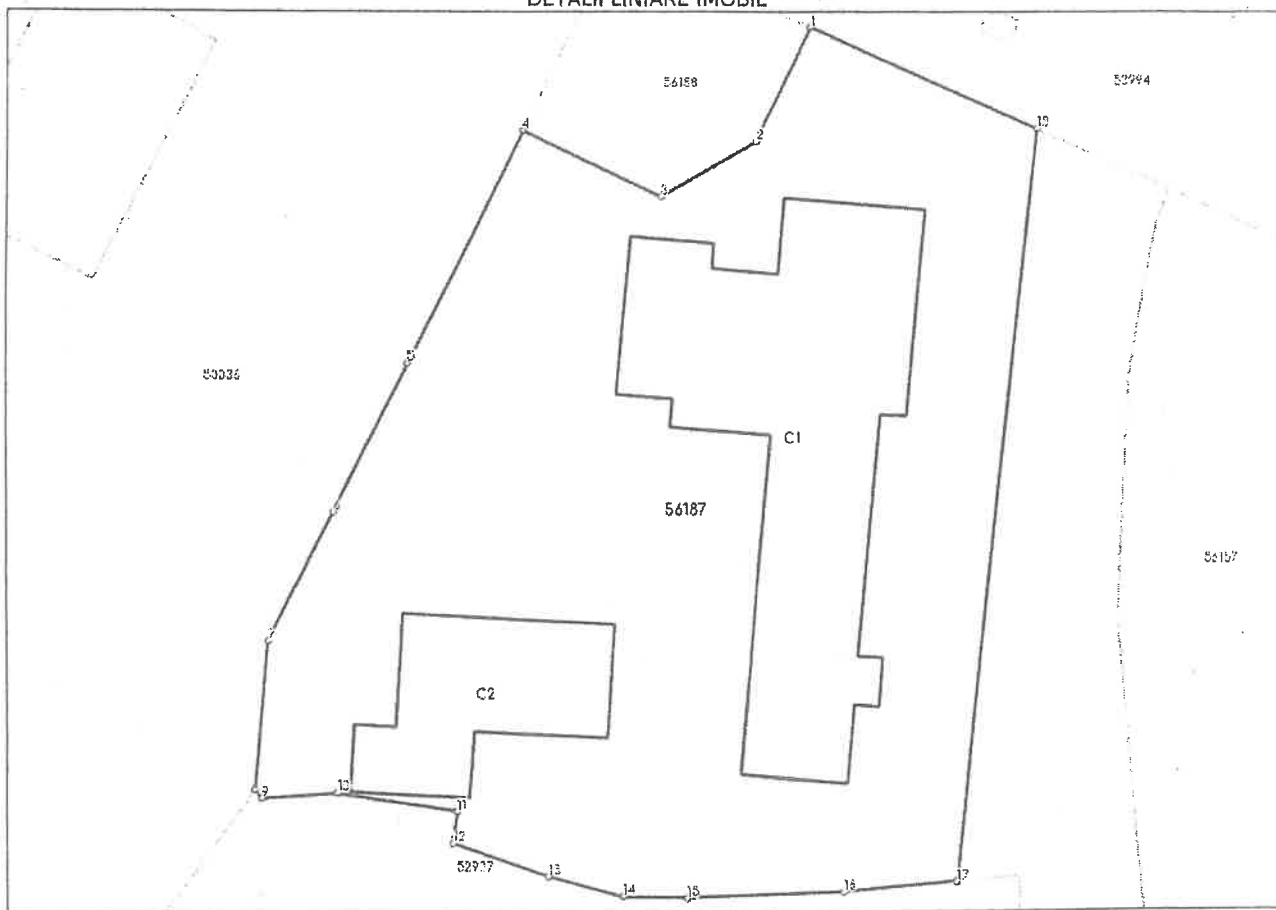
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56187	1.709	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.709	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	56187-C1	construcții industriale și edilitare	342	Cu acte	S. construită la sol: 342 mp; S. construită desfasurată: 342 mp; Dispensar uman construit în anul 1978.
A1.2	56187-C2	construcții anexa	115	Cu acte	S. construită la sol: 115 mp; S. construită desfasurată: 115 mp; Clădire anexa construită în anul 1980.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	7.58

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	6.583
3	4	9.25
4	5	15.532
5	6	10.073
6	7	8.755
7	8	8.968
8	9	0.63
9	10	4.547
10	11	7.078
11	12	1.94
12	13	6.023
13	14	4.699
14	15	3.824
15	16	9.277
16	17	6.654
17	18	46.029
18	1	14.665

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/03/2026, 15:09

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Oferte comparabile inchiriere spatii

A. www.storia.ro

Locație:

Str. Dobrogeanu Gherea, față în față cu supermarketul Elemar, la 50 de metri de centrul medical Micromedica, cu vizibilitate directă din Bulevardul Roman Mușat.

Configurație:

hol de acces / recepție

3 încăperi mari

baie spațioasă cu aerisire naturală

bucătărie/kitchenette

debară cu posibilitate de conversie în al doilea grup sanitar.

Amenajări:

ferestre termopan

gratii metalice

centrală termică proprie

energie electrică, gaz, apă, canalizare, cablu TV/internet

Caracteristici:

Perete lateral mare, ideal pentru branding și semnalistică, Vitrină spre stradă, Posibilitate de amenajare a unei a doua intrări. Două parări în proximitate — față (trotuar comercial activ) și spate (parcare care urmează să fie asfaltată în 2026).

Utilități: în sarcina chiriașului, pe bază de contract direct cu furnizorii.

75 mp utili. Preț chirie: 750 €/lună

Agentia Rara Solutii SRL Radu Samson 0745556144

ID: 10223339

B. www.storia.ro

Agentia imobiliara RARA SOLUȚII vă propune spre închiriere un spațiu pentru birou / cabinet / salon în zonă centrală. Locație: Str. C.A. Rosetti, bl. 1, parter, Mun. Roman, Jud. Neamț

Compartimentare: doua încăperi mari, hol generos, baie cu aerisire

Dotări:

- ferestre PVC cu tâmplărie termopan

- centrală termică pe gaze naturale

- proaspăt igienizat

Preț: 950 lei / Suprafață 38 mp

Agentia Rara Solutii SRL Radu Samson 0745556144

ID: 10252732

C. www.olx.ro

Oferim spre închiriere două spații situate în incinta unei case, pe Strada Bogdan Dragoș, cu suprafețe de 13 mp și 15 mp. Spațiile sunt ideale pentru activități de birou, cabinet sau alte servicii profesionale, beneficiind de un mediu liniștit și acces facil.

În aceeași clădire își desfășoară activitatea un cabinet stomatologic, ceea ce poate reprezenta un avantaj pentru activități complementare din domeniul medical sau servicii conexe.

Suprafață: 13 mp și 15 mp. Locație: Str. Bogdan Dragoș, mun. Roman. Zonă liniștită. Acces ușor.

Posibilitate parcare.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări, vă rugăm să ne contactați SC Novo Dentexpert



SRL tel. 0731361600.

Daca se inchiriaza ambele spatii pretul este de 300 EURO.

ID: 302776811

D. www.olx.ro

De inchiriat Birou /cabinet/ sediu firma / salon/ suprafata 70 m2, dotat si utilat modern, pretabil diverse activitati comerciale, utilitati : incalzire centrala, internet fibra optica, grup sanitar. Spatiul se afla in Roman pe strada Tirului nr 3 B in vecinatate Kaufland zona IRTA. Acces parcare curtea exterioara. 479 eur/luna, pretul e negociabil Pentru mai multe detalii la tf. 0742405889 Cristian

ID: 301950976

E. www.storia.ro; www.olx.ro

EXCLUSIVITATE! De inchiriat in Roman, zona bd. Republicii, cabinet stomatologic format din 3 camere, suprafata utila de 100mp, dotat cu centrala termica prin condensare si toate utilitatile.

Pret chirie 500 euro/luna. Agentia imobiliara Acasa 0737526061.

ID: 10180367

F. www.olx.ro

Ofer spre inchiriere spatiu comercial prevazut cu toate utilitatile, termopan, suprafata utila 125 mp.

Spatiu dispus stradal str. Stefan cel Mare, in zona garii, in cladirea amplasata vis a vis de statia OMV. 400 euro/luna. Tel. 0745251862 demymada 10

ID: 280915495

G. www.storia.ro

Agentia imobiliara RARA Solutii ofera spre inchiriere spatiu prestari servicii. Str. Sucedava, Bl. 5, parter Mun. Roman, jud. Neamt.

Compartimentare:

- spatiu acces / receptie
- sala 18 mp
- hol
- doua camere de 12 si 14 mp
- baie (cu cabina de dus)

Dotari:

- ferestre termopan
- centrala termica cu gaze naturale
- aer conditionat

Spatiul poate fi amenajat dupa nevoile chiriasului.

2000 lei/luna.

ID: 10293022 Agentia Rara Solutii SRL Radu Samson 0745556144

H. www.olx.ro

Se inchiriaza birouri+ hala industrială recent renovată. Este amplasată în loc. Horia, cu acces privat la E 85 cu suprafața totală de 440 mp, construcție pe structură din beton și cărămidă, amenajată cu podea din ciment mozaicat. Spațiul dispune de utilități complete, apă, încălzire, internet, sistem de alarmă, camere video, canalizare, 220V, 380V, 25 KW.

Înălțimea utilă a halei este de 3,5 metri, lungimea 36 metri și lățime de 12 metri. Pentru a facilita descărcarea halei beneficiază de macara cu sarcină 600 kg.



Langa hala exista o platforma betonata 600m2 pentru depozitare. Hala dispune si de spatii birouri amenajate in interior, cu grup sanitar si vestiar pentru personal 45 m2. Proprietatea se intinde pe 8000 m2. 2 €/mp util negociabil. Catalin 0745019143
ID: 46132373

I. www.romimo.ro

5 eur/mp negociabil. Inchiriere mun. Roman, str. N. Balcescu, HALA 590mp INCLUSIV 200 m2p BIROURI CU TOATE DOTARILE, AUTORIZATIE ISU, Birouri curent electric 220v, Hala 380v, gaz metan, centrale termice noi
numar etaj: 1, numar camere: 9, numar loc de parcare: 40, suprafata totala: 5000 mp, anul constructiei: 2025, are autorizare ISU, stilp publicitar, curte betonata. Contact 0723586144 Mihai.
ID anunț: 19218163

J. www.romimo.ro

Închiriez spațiu pentru birouri/depozitare, Roman, zona str. Anton Pann. Suprafața 40 mp. Anul constructiei 1996. 750 lei/luna. Tel. 0742772259 Laurentiu.
ID anunț: 1775462205

Selectie oferte evaluator,
ing. Stefanescu Mihai



Anexa 5: Foto Evaluare 2026 chirie farmacie in cladire Dispensar uman Gheraesti, NC56187-C1, str. Fundatura Brândușelor, nr. 2, parter.
Proprietar UAT Gherăești, jud. Neamț



Foto 1: Vedere generala dispensar dinspre str. V. Alecsandri.



Foto 2: Detaliu intrare spatiu farmacie.



Foto 3: Vedere interioara sala de vanzare.



Foto 4: Vedere interioara depozit medicamente.

APROBAT

Primarul comunei Gherăești

Ermina Dănculesei

AVIZAT

Secretarul General al comunei Gherăești

Marcela Pălănceanu

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinație activități farmaceutice, situat în incinta Dispensar uman Gherăești, CF 56187 -Cl, aparținând domeniului public al comunei Gherăești

CUPRINS:

Capitolul I. Obiectul închirierii;

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea închirierii;

Capitolul III. Nivelul minim al chiriei;

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii;

Capitolul V. Durata estimată a închirierii.

I. Obiectul închirierii:

Prin prezentul studiu se abordează oportunitatea inițierii procedurii de închiriere a unui spațiu din incinta Dispensarului uman Gherăești, în suprafața de 49,43 mp, CF 56187-Cl. aparținând domeniului public al comunei Gherăești.

Studiul de oportunitate s-a întocmit în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

-Prevederile art.554. alin.(1) si alin.(2) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată. cu modificările și completările ulterioare ;

-Prevederile art.5, alin.(1), lit.a) si art.28, alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;

-Prevederile art 297 alin. (1) lit. c, art. 287 alin. (1) lit. c, art 332, 334-347 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Spațiul face parte din proprietatea publică a comunei Gherăești conform H.G. nr.1356 din 27.12.2001.

Conform prevederilor art. 129, alin. (2). lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 - privind Codul administrativ, Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei și potrivit alin. (6) lit. a), acesta hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau **închirierea** bunurilor proprietate publică a comunei. în condițiile legii. Conform prevederilor art. 333 alin. (5) din O.U.G. nr.57/2019, închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică și se aprobă, conform art. 333 alin. (1) prin hotărâre a Consiliului Local.

II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea închirierii prin licitație publică

Urmare a expirării actualului contract , considerăm că este necesară și oportună aprobarea închirierii acestuia în scop comercial.

Închirierea spațiului cu destinație farmacie, în condițiile legii, cu respectarea prevederilor art.129 si 333 din OUG 57/20219 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, duce la sporirea veniturilor la bugetul local al comunei Gherăești, prin stabilirea unei chirii legale și adjudecată prin licitație publică.

Pe de altă parte închirierea se face atât în scopul lărgirii activității economice, cât și pentru sporirea gradului de utilizare a spatiului care va rămâne liber din incinta Dispensarului uman Gherăești, în suprafață de 49,43 mp.

Chiriașul va avea obligația prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare privind protecția mediului, în special, în ceea ce privește gestionarea eficientă a deșeurilor medicale și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legate în vigoare.

III. Nivelul minim al chiriei

Nivelul minim al chiriei propus (stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un

expert evaluator autorizat ANEVAR, respectiv prețul de pornire al licitației este de **651 lei luna** și va fi actualizat anual la data de 31 ianuarie cu indicele privind inflația. Comunicarea privind modificarea chiriei va fi transmisă prin e-mail/poșta cu 14 zile înainte de modificare.

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul a două chirii, conform art. 334 alin. (5) din OUG 57/2019.

IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii

Procedura pentru atribuirea contractelor de închiriere a spațiului prin licitație publică, se face conform prevederilor 332-348 din OUG 57/20219 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în vederea asigurării accesului unui număr cât mai mare de ofertanți și pentru obținerea unei chirii cât mai reale, conform prețurilor practicate pentru închirierea spațiului în zona localității noastre.

Închirierea spațiului prevăzut mai sus se face în scopul desfășurării de activități farmaceutice.

V. Durata estimată a închirierii

Durata închirierii se propune a fi de 5 ani, contractul de închiriere putând fi prelungit cu acordul părților, prin Act adițional aprobat de Consiliul Local Gherăești.



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

AMEXA MP. 3

HCL 65/
14.07.2026

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind închirierea prin licitație publică deschisă a unui spațiu
aparținând domeniului public al comunei Gherăești pentru
desfasurarea de activități farmaceutice

CUPRINS:

- I. Fișa de date a procedurii
- II. Caietul de sarcini
- III. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii
- IV. Formulare și modele de documente

Baza legala:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

Secțiunea I FIȘA DE DATE

PRIVIND INCHIRIEREA PE BAZA DE LICITAȚIE PUBLICA A UNEI SPAȚIU DIN IMOBILULUI INSCRIS IN CARTEA FUNCİARA NR.56187 – C1, SPAȚIU DIN INCINTA CLĂDIRII DISPENSAR UMAN GHERĂEȘTI, ÎN SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE 49,43 MP, SITUAT IN GHERĂEȘTI, STR. BRÂNDUȘELOR, NR. 2 PROPRIETATE PUBLICA A COMUNEI GHERĂEȘTI

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND TITULARUL DREPTULUI DE ÎNCHIRIERE PRECUM: NUMELE/DENUMIREA, CODUL DE IDENTIFICARE FISCALĂ/ALTĂ FORMĂ DE ÎNREGISTRARE, ADRESA/SEDIUL, DATELE DE CONTACT, PERSOANA DE CONTACT

Denumire: COMUNA GHERĂEȘTI		C.I.F. : 2613729
Adresă: Primăria comunei Gherăești, str.Vasile Alecsandri, nr.56, sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț		
Localitate: sat Gherăești, comuna Gherăești	Cod poștal: 617205	Țara: ROMÂNIA
Persoana de contact: Ermina Dănculesei - Primar	Telefon: 0233-746051	
E-mail: primaria@primariagheraesti.ro	Fax: 0233-746450	
Adresa de internet www.primariagheraesti.ro		

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

- Inițierea procedurii de licitație publică se va face prin publicarea anunțului privind desfășurarea licitației, anunț care se va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixata pentru organizarea licitației, în Monitorul Oficial al României, Putea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.primariagheraesti.ro.
- Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
 - informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

- 3. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. Autoritatea contractantă asigură accesul direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire de către persoanele interesate prin publicarea pe site-ul Primăriei com. Gherăești www.primariagheraesti.ro
- 4. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- 5. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- 6. Autoritatea contractantă va transmite răspunsurile, însoțite de întrebările aferente, prin publicarea pe site-ul Primăriei com. Gherăești www.primariagheraesti.ro, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- 7. Autoritatea contractantă va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- 8. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
- 9. Licitația publică va fi împărțită în două etape, respectiv:
 - (1)etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate);
 - (2)etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.
- 10. Ședințele de licitație sunt organizate de Comuna Gherăești la sediul său.
- 11. La licitație pot participa persoanele interesate care îndeplinesc condițiile impuse prin caietul de sarcini și au depus oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 12. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;
 - e) nu a fost condamnată prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni: economice, spălarea banilor, corupție – cazier judiciar.
13. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
 14. În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei comunei Gherăești, situat în str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
 15. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
 16. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire.
 17. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să conțină totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire, în caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
 18. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
 19. Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.
 20. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 18, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.
 21. În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru cash-flow, documentul doveditor pentru implementarea standardului de protecție a mediului, nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare.
 22. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
 23. Procedura de licitație pentru atribuirea contractului de închiriere poate fi anulată în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

24. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- în cazul aplicării procedurii de licitație se constată omisiuni sau care au efect încălcarea principiului transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării sau libera concurență;
- autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor la încălcarea principiilor menționate.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, acestea vor fi redactate în limba română și se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
2. Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini(dovada plata taxa de participare la licitație) .
 - c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:
 - pentru societăți comerciale:
 - copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agencia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
 - certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei unde ofertantul are sediul/ domiciliul, și de la autoritatea publică locală care organizează licitația, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
 - în cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.
 - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte,
 - declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
 - copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).
 - certificat de cazier judiciar din care să reiasă lipsa sancțiunilor penale pentru persoana juridică și pentru reprezentantul legal.
- pentru persoane fizice autorizate:
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
 - copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
 - certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
 - certificat de cazier judiciar pentru titular / reprezentant legal din care să reiasă lipsa sancțiunilor penale;
 - autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;
 - fișa ofertantului;
 - declarație de participare;
 - documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
 - împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).
3. Lipsa oricărui document menționat la aliniatul anterior, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului
4. Pe plicul interior, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interior se vor introduce:
- a) oferta financiară în euro/mp/lună, pentru închirierea unui imobil, situat în....., str....., nr.....



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

- b) oferta tehnică, pentru închirierea unui imobil, situat în..... , str..... nr....
- c) dovada privind cash-flow-ul
- d) dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu.

Obs. Oferta tehnică se va întocmi cu respectarea cerințelor cuprinse în caietul de sarcini și va conține în special ceea ce ofertantul dorește să efectueze în imobil (ex: reabilitare imobil, dotare cu aparatură, etc).

- 5. Ofertele tehnice care nu conțin informațiile minime solicitate prin caietul de sarcini sunt considerate neconforme și vor fi respinse.
- 6. Oferta va fi depusă într-un număr de 2 exemplare (original și copie) prevăzut și în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- 8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate (90 de zile) stabilită de autoritatea contractantă.
- 9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

D. CUANTUMUL GARANȚIEI DE PARTICIPARE ȘI A TAXEI DE PARTICIPARE

- 1. În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să constituie o garanție pentru participare, în lei, calculată la cursul Băncii Naționale a României din prețuia comunicării anunțului de participare la licitație publică, la nivelul contravalorii a două chirii (stabilita conform prețului de pornire a licitației), cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.
- 2. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care imobil a fost depusă garanția.
- 3. Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja organizatorul procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere. În cazul Ofertantului câștigător, garanția de participare va putea fi transformată în Garanție pentru neplata chiriei.
- 4. Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO29TREZ4925006XXX000169, deschis la Trezoreria Municipiului Roman, titular de cont Comuna Gherăești, cod fiscal 2613729 sau la casieria Primăriei comunei Gherăești.
- 5. Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse și returnate la deschidere.
- 6. Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

- a) își retrace oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) înainte de semnarea contractului de închiriere **nu achită garanția de neplată a chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare.**
7. Garanția de neplată a chiriei va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.
8. Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie la cerere, de către autoritatea contractantă în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de neplată a chiriei.
9. Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere, de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (7 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.
10. Pe lângă garanția de participare, în vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să achite o taxă de participare de **500 lei**, care nu se restituie ofertanților.
11. Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO09TREZ49221180250XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Roman, titular de cont Comuna Gherăești, cod fiscal 2613729, sau prin depunere numerar la casieria Primăriei comunei Gherăești.

E. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:
 - a) cel mai mare nivel al chiriei;
 - b) capacitatea economico-financiară a ofertanților (cash-flow);
 - c) protecția mediului înconjurător;
 - d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în caietul de sarcini și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criterii este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.
3. Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în caietul de sarcini.
4. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
5. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

- contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
6. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
 7. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
 8. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire a contractului de închiriere. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
 9. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
 10. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
 11. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
 12. Raportul comisiei de evaluare se depune la dosarul licitației.
 13. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului.
 14. În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
 15. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
 16. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicărilor.
 17. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.
 18. Procedura de licitație se anulează și se poate relua în condițiile legii.
 19. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani.
 20. În termen de 60 zile de la data încheierii contractului, câștigătorul licitației are obligația de a depune o sumă în lei echivalentă cu valoarea a două chirii lunare, cu titlu de garanție.
 21. Prezenta documentație de atribuire se completează cu prevederile prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

F. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC. LITIGII



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 –746450

1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările și completările ulterioare.
2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț, România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

SECȚIUNEA II CAIETUL DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică deschisă a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Gherăești pentru desfasurarea de activitati farmaceutice

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTINE BUNUL IMOBIL CE SE VA ÎNCHIRIA

Denumire: COMUNA Gherăești		C.I.F. : 2613729
Adresă: Primăria Gherăești, sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț		
Localitate: sat Gherăești, comuna Gherăești	Cod poștal: 617205	Țara: ROMÂNIA
Persoana de contact: Ermina Dănculesei - primar	Telefon: 0233-746051	
E-mail: primaria@primariagheraesti.ro	Fax: 0233-746450	
Adresa de internet www.primariagheraesti.ro		

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1. DATELE DE IDENTIFICARE ȘI VALOAREA DE INVENTAR ALE BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Strategia de dezvoltare economio-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localității stabilitate și extindere economică solidă.

Din punct de vedere edilitar, comuna Gherăești beneficiază de rețea de apă și canalizare, energie electrică și gaz metan.

Clădirea Dispensarului Uman Gherăești și terenul de sub aceasta având locația în sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț, aparține domeniului public al comunei Gherăești, în baza Hotărârii de Guvern nr. 1356 din 27.12.2001.

Clădirea Dispensarului Uman Gherăești a fost construită în anul 1978, suprafața construită la sol 342 mp și a fost modernizată în anul 2024. Accesul la proprietate este facil pe alei cu pavele, învecinându-se cu alte proprietăți private.

Comuna Gherăești închiriază un spațiu din incinta clădirii Dispensar Uman Gherăești, situat la parter, în suprafață utilă totală de $S = 49,43$ mp, **pentru desfășurarea de activități comerciale – farmaceutice**

Spațiul supus închirierii beneficiază de utilități: respectiv apă, energie electrică și încălzire cu centrală proprie. Pentru racordarea la energie electrică și gaz metan câștigătorul licitației va încheia contracte cu societățile de utilități respective.



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

2.2. DESTINAȚIA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spațiul ce va fi închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități farmaceutice

2.3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT

Locatarul (chiriașul) trebuie să întrețină spațiul dat spre folosință, restituirea acestuia la sfârșitul închirierii făcându-se în starea în care a fost preluat, consemnată în procesul-verbal de predare-primire.

Nici o lucrare de construcție, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al Comunei Gherăești (nu se va schimba destinația pentru care a fost închiriat spațiul).

3. CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

3.1. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR (CHIRIAȘ) ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

Locatarul (chiriașul) va utiliza, pe durata desfășurării contractului de închiriere, următoarele bunuri:

- Bunuri de retur: spațiul în suprafață totală de 49,43 mp cu rețelele de utilități, împreună cu îmbunătățirile și investițiile realizate de locatar (chiriaș) referitoare la amenajarea acestuia.
- Bunurile achiziționate de locatar (chiriaș) din fonduri proprii, în perioada derulării contractului, sunt proprietatea acestuia. Aceste bunuri rămân în proprietatea locatarului (chiriașului) la încetarea contractului de închiriere, dacă nu fac obiectul intenției locatorului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

La încetarea contractului de închiriere bunul imobil ce face obiectul închirierii împreună cu investițiile realizate la acesta – bunuri de retur – revin deplin drept și libere de sarcini locatorului.

3.2. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

În perioada derulării contractului de închiriere vor fi respectate cu strictețe toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

În acest sens, nu vor fi incinerate sau aruncate pe terenul aferent imobilului în care își desfășoară activitatea, niciun tip de recipient ce poate conține urme de substanțe toxice sau medicamente care au termenul de valabilitate expirat, etc.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, cad în sarcina locatarului (chiriașului), motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora, atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

3.3. OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

Locatarul (chiriașul) se obligă să asigure pe întreaga durată a închirierii, întreținerea, și exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunului imobil ce face obiectul închirierii.

3.4. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, locatarul (chiriașul) nu poate subînchiria bunul de retur ce face obiectul licitației, respectiv al contractului de închiriere.

În acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

3.5. CONDIȚIILE ÎN CARE LOCATARUL (CHIRIAȘUL) POATE ÎNCHIRIA BUNUL IMOBIL PE DURATA ÎNCHIRIERII

Locatarului (chiriașului) în timpul derulării contractului de închiriere îi este interzisă subînchirierea spațiului ce face obiectul acestui contract.

3.6. DURATA ÎNCHIRIERII ȘI POSIBILITATEA DE PRELUNGIRE A DURATEI CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Durata închirierii este de maxim 5 ani, cu posibilitate de prelungire, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial, pentru maxim 5 ani, cu acordul Consiliului Local, dar fără a depăși 49 de ani.

Pentru reînnoirea contractului, locatarul are obligația de a solicita prelungirea acestuia printr-o cerere scrisă și înregistrată cu cel puțin 30 de zile înainte de dată expirării contractului.

3.7. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT, NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

3.7.1. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT:

a) oferta cu prețul cel mai mare al chiriei pe lună (cu o pondere de 40%);

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la 3.7.1 lit. a) punctajul se acorda astfel:

- pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 pct.
- pentru celelalte chirii ofertate punctajul se calculează proporțional astfel: $\text{Punctaj} = \frac{\text{nivel ofertat}}{\text{nivel maxim ofertat}} \times 40 \text{ pct.}$

b) capacitatea economico-finanaciară a ofertanților cel mai mare nivel al cash-flow-ului (cu o pondere de 30%);

Pentru criteriul prevăzut la 3.7.1 lit. b), operatorii economici participanți la procedură, trebuie să facă dovadă că vor avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru minim 12 luni de derulare a contractului, la prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna suprafață a spațiului



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

închiriat. Asigurarea cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentată în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului, operatorul va avea acces la resurse reale pentru sustinerea contractului pe o perioadă de cel puțin 12 luni.

Pentru criteriul prevăzut la 3.7.1 lit. b) punctajul se acordă astfel:

- pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 12 luni contractuale se acordă punctajul maxim alocat de 30 pct;
- pentru neprezentarea valorii bănești pentru 12 luni contractuale, nu se acordă punctaj;

c) protecția mediului înconjurător, implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent (cu o pondere de 20%);

Pentru criteriul prevăzut la 3.7.1 lit. c) operatorii economici participanți la procedura care dețin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent, documente care trebuie să fie valabile la momentul prezentării lui.

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (cu o pondere de 10%)

Pentru criteriul prevăzut la 3.7.1 lit. d), operatorii economici vor prezenta documente emise de alte instituții de autorizare și control în dovedirea activităților similare cu cele licitate (experiență similară)

Atribuirea contractului se face către cel care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

3.7.2 STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

A. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute anterior. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

B. În cazul în care există punctaje egale între ofertanți clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după aceasta.

3.7.3. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Comuna Gherăești a contractat servicii în vederea întocmirii raportului de evaluare pentru determinarea valorii juste spațiului situat în interiorul clădirii dispensarului din Gherăești, comuna Gherăești, jud. Neamț, spațiu cu o suprafață de 49,43 mp.

Raportul de evaluare a fost întocmit de PFA Ștefănescu Mihai evaluator atestat ANEVAR.



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare recomandate de ANEVAR, valoarea justă a clădirilor și terenurilor este de regulă valoarea de piață. Într-o piață limitată valoarea justă se poate obține și prin costul de înlocuire net.

Valoarea lunară minimă a chiriei este de: 651 lei/lună

Preț minim al închirierii de la care se pornește licitația: 651 lei/lună

Plata chiriei se va face lunar, cel mai târziu până la data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă, actualizarea prețului chiriei făcându-se automat, raportată la indicii de inflație.

Chiria obținută ca urmare a închirierii spațiului, se face venit la bugetul local al comunei Gherăești.

3.8. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIEI ȘI A TAXEI DE PARTICIPARE SOLICITATE DE LOCATOR

1. **Garanția de participare la licitație** pentru spațiul menționat reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a bunului imobil, de la care se pornește licitația, pentru primul an de închiriere, respectiv de **781 lei**.

Garanția de participare la licitație, **în original**, va fi prezentată sub formă de chitanță eliberată de către casieria Primăriei comunei Gherăești sau scrisoare de garanție bancară emisă de către o bancă din România.

Garanția de participare a ofertantului câștigător astfel constituită rămâne la dispoziția locatorului pe toată perioada derulării contractului de închiriere, până în momentul lichidării definitive a contractului încheiat.

Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate proprietarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

2. **Taxa de participare la licitație** este stabilită astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

Taxa de participare în valoare de **500 lei**, se va percepe în momentul primirii instrucțiunilor de către ofertanți și nu se restituie.

Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație.

3.9. CONDIȚII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Pentru bunul imobil care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare pe întreaga durată a contractului de închiriere.

3. CERINȚE PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

Condițiile de calificare sunt prezentate în instrucțiunile pentru ofertanți și sunt completate cu cele din caietul de sarcini, respectiv:

- cererea tip de înscriere la licitație;
- cartea de identitate a persoanei participante la licitație (copie);
- informații generale despre ofertant;
- certificat de înmatriculare al societății comerciale (dovada înregistrării) la Oficiul Registrului Comerțului sau autorizația pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative(copie legalizată);
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului cu menționarea domeniilor de activitate (original sau copie legalizată) - ofertantul trebuie să aibă cuprins în obiectul de activitate că desfășoară tipul de activitate pentru care este scos bunul imobil la licitație;
- dovezile de plată a taxei și a garanției de participare la licitație (original);
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său (dacă este cazul);
- certificate doveditoare din care să rezulte că ofertantul nu are datorii către bugetul de stat și bugetele locale (originale sau copii legalizate);

5. CONDIȚII CE TREBUIE ÎNDEPLINITE DE CĂTRE ADJUDECATARUL LICITAȚIEI

Să respecte obligațiile contractuale stabilite prin contractul de închiriere, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Gherăești de închiriere prin licitație publică, contract prezentat ca document al licitației și completat prin prezentul caiet de sarcini, respectiv:

OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- a) pe toată durata închirierii, să întrebuințeze bunul imobil închiriat, ca un posesor de bună-credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să plătească locatorului chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- c) să folosească bunul imobil închiriat, fără să schimbe destinația pentru care a fost închiriat, prevăzută în contract;
- d) să efectueze, pe cheltuiala sa, lucrări de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat, lucrări ce cad conform legii, în sarcina sa;



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

- e) să achite cheltuielile de întreținere și orice alte cheltuieli care decurg din folosința imobilului (taxe, impozite, utilități, etc);
- f) să nu subînchirieze în tot sau în parte bunul imobil;
- g) să înștiințeze pe locator despre orice atingere adusă dreptului său de locațiune;
- h) la expirarea contractului, să elibereze și să restituie locatorului bunul închiriat, liber de sarcini, în aceeași stare în care l-a primit (conform procesului-verbal de predare-primire), în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;
- i) să obțină aprobarea locatorului de a efectua orice alt tip de lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului legate de obiectul contractului de închiriere; la finalizarea contractului de închiriere, bunurile de retur constând din teren și îmbunătățirile/investițiile realizate de către locatar, revin locatorului, iar bunurile de preluare achiziționate de către locatar din fonduri proprii în perioada derulării contractului, cu acordul acestuia, pot reveni locatorului;
- j) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare;
- k) să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului înconjurător;
- l) să repare prejudiciul cauzat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată pagube la bunul imobil datorate în mod exclusiv locatarului;
- m) să permită persoanelor împuternicite de către locator, să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, ori de câte ori este necesar;
- n) să înștiințeze imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

6. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, după o prealabilă notificare a locatarului (cu minim 15 zile înainte);
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;
- f) prin acordul părților;



Comuna Gherăești

Adresa: str. Vasile Alecsandri, nr. 56, sat Gherăești. com. Gherăești, jud. Neamț,
România.

Cod postal. 617205, Telefon, 0233-7464051, fax . 0233 -746450

g) denunțarea unilaterală a contractului de închiriere se poate face numai cu respectarea unui preaviz de 15 zile;

h) în cazul în care este schimbată destinația obiectivului pentru care spațiul a fost închiriat, respectiv amenajare parcare parc auto, contractul de închiriere este reziliat de drept.

7. PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTEI: 90 de zile

8. DATA DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI:

OFERTANT

_____ (denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea _____

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____
_____ din data de _____.

Prin prezenta, ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea imobilului _____ în suprafață de _____ situat în _____ în vederea desfășurării activității de _____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare prevăzute în documentele de atribuire.

Oferta noastră este valabilă până la data menționată în documentația de atribuire, respective 90 zile.

Am luat la cunoștință de locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor. În cazul în care vom participa la ședința publică de deschidere a ofertelor, vom desemna o persoană autorizată să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu aceasta ocazie.

Data _____

Ofertant

L. S.

OFERTANT

_____ (denumirea/numele)

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea spațiului _____

OFERTANT

Sediul societății sau adresa

Telefon

Adresa e mail

Reprezentant legal

Funcția

Cod fiscal

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

Nr. cont

Banca

Declarăm pe propria răspundere ca datele menționate sunt corecte și conforme cu documentele oficiale.

Data _____

Ofertant

L. S.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. Unitatea administrativ-teritorială-Gherăești, județul Neamț, reprezentată prin dna Ermina Dănculesei , în calitate de primar, cu sediul în Gherăești, județul Neamț, tel. 0233746051 fax 0233746450 , în calitate de **ADMINISTRATOR/ LOCATOR** și

_____ în calitate de locatar
în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Gherăești nr. _____ /respectiv în baza Hotărârii de
adjudecare nr. _____ a Comisiei de licitație, a intervenit prezentul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI. DESTINAȚIA PERMISĂ

Art. 2.1. - Obiectul contractului

- (1)Contractul are drept obiect închirierea unui spatiu având o suprafață utilă de -----mp, situat la parterul Dispensarului uman din Comuna Gherăești, județul Neamț, , aflat în domeniul public al Comunei Gherăești și în administrarea Consiliului Local Gherăești.
(2)Starea tehnică și inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare-primire.

Art. 2.2 - Destinația bunului

- (1) Spațiul va fi folosit de către Chiriaș în mod exclusiv în vederea desfășurării următoarelor activități:desfășurarea de activități comerciale -farmacie umana cod CAEN:4773

III.DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art. 3.1. Constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul contract următoarele documente:

- Anexa nr. 1 - Procesul Verbal de predare - primire a bunului imobil;
Anexa nr. 2 - Fișa suprafeței imobilului + Relevu
Anexa nr. 3 - Fișa de calcul a chiriei
Anexa nr. 4 - Modul de constituire, utilizare și restituire a garanției

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4.1.- Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, intră în vigoare începând cu data semnării contractului, va fi valabil până la data de _____ și va putea fi prelungit numai prin acordul scris al părților, aprobat de către Consiliul Local.

V.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1 Chiriașul are următoarele drepturi și obligații:

- să constituie garanția pentru neplata chiriei echivalenta cu chiria datorata pe o perioadă de 2 (două) luni. Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.
- după semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la administrator;

- c) în termen de 30 de zile de la încheierea contractului, chiriașul este obligat să depună declarația fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire și teren, conform art. 461 și art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
- d) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, gaze naturale, apă, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situațiile prevăzute de art.9.6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat;
- e) în cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem paușal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, echivalentă cu contravaloarea utilităților datorate pe 2 (două) luni;
- f) să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodar, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator;
- g) să achite administratorului, chiria în quantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- h) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul administratorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Chiriașul este obligat să reîntrească garanția;
- i) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
- j) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- k) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- l) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- m) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);
- n) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului
- o) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;
- p) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului;
- q) în conformitate cu prevederile art.9 din Legea 307/2006:
 - să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor
 - să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor
 - să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară

- să aducă la cunoștința proprietarului/administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.
- r) responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate chiriașului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;
- s) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință; administratorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;
- t) să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră
- u) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- v) chiriașul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către administrator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către chiriaș în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.

Art.5.2 Administratorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea chiriașului, bunul în stare tehnică în care acesta se găsește;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului;
- d) să confere, chiriașului, dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;
- e) să asigure chiriașul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;
- f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- g) să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații;
- h) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii;
- i) să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare- primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

Art.5.3. La obligațiile prevăzute art.5.1 și art.5.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

VI. CHIRIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 6.1-Chiria:

- a) Pentru folosința imobilului, chiriașul datorează lunar, administratorului - chirie, respectiv Comunei Gherăești - taxă clădire și teren aferent
- b) Chiria se stabilește în baza Hotărârii de adjudecare _____ a Comisiei de licitație, numită prin _____.
- c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____ lei/lună.
- d) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să

se efectueze plata.

- e) Chiria se achită în lei, la cursul de schimb Leu/Euro comunicat de BNR ca valabil pentru prima zi a perioadei de facturare și înscris pe factură, până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;
- f) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale;
- g) În caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.
- h) Chiriașul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces-Verbal;
- i) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

Art. 6.2 - Plata chiriei, a taxei pe clădire și teren aferent

- a) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului R _____ deschis la Trezoreria Roman, sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Gherăești;
- b) Plata taxei pe clădire și teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare, pe perioada valabilității contractului de închiriere, conform art. nr. 455 și nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Comunei Gherăești _____ deschis la Trezoreria Roman sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Gherăești.

VII. LUCRĂRI

Art. 7.1 În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriașul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul):

Art. 7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Hotărârile Consiliului Local al comunei Gherăești și vor fi avizate și confirmate, în scris de către administrator.

Art. 7.3 Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane fel se, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului, fără nici o pretenție de la administrator.

Art. 7.4 Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

Art. 7.5 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile prevăzute de acesta.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8.1 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:

- a) majorări de întârziere;
- b) daune interese;

Art. 8.2 (1) Majorările de întârziere se datorează pentru :

- a) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei;
- b) neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate

minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.1.

(2) Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv.

(3) Pentru recuperarea obligațiilor bugetare restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală;

(4) Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art.8.3 (1) Daunele - interese reprezintă:

- a) paguba efectivă;
- b) câștigul nerealizat;

(2) Constituie paguba efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației;
- b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației;

(3) Constituie câștig nerealizat:

- a) echivalentul chiriei trimestriale;
- b) echivalentul dobânzii bancare medii practice de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

(4) În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora administratorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

Art.8.4 Daunele - interese se datorează la solicitarea părții interesate.

Art. 8.5 Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii următoarele:

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate;

Art.8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată;
- b) greva;
- c) lichidarea judiciară

IX. MODIFICAREA, SUSPENDAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

Art.9.2 Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8.5, la cererea expresă a chiriașului, formulată în condițiile legii.

Art.9.3 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind îndeplinirea obligațiilor contractuale.

Art. 9.4 Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia;
- b) acordul părților;
- c) denunțarea unilaterală a contractului;
- d) rezilierea în condițiile art.9.6, art.9.7, art.9.8 și art.9.9 din contract
- e) alte situații -expres prevăzute de lege.

Art.9.5 Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract

Art. 9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din

următoarele situații:

- a) a subînchiriat bunul;
- b) a cedat folosința bunului unor terți;
- c) a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
- d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv;
- e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
- f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
- g) se găsește în reorganizare judiciară;
- h) neplata către agenții economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
- i) neconstituirea garanției prevăzută art.5.1, lit.a);
- j) neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din prezentul contract;
- k) chiriașul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

Art.9.7 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art.9.8 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriașului, făcută cu o lună înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiului.

Art.9.9 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care administratorul (locatorul) urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat

Art.9.10 în cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaș a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la art.9.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

X. DIFERENDE, LITIGII

Art.10.1 Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferențe ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

Art.10.2 În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătorești prevăzută de art. 10.1, dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.

Art.10.3 Litigiile dintre părți altele decât cele prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art 9.9 si art. 9.10 se soluționează de către instanțele judecătorești, potrivit dreptului comun.

Art.10.4 în cazurile prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art 9.9 si art. 9.10, evacuarea se va face pe cale administrativă, dacă chiriașul nu eliberează și predă spațiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

XI.PREDAREA - PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părți în max. 30 zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.

Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art.11.3 Administratorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa chiriașului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, chiriașul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

Art. 11.4 Starea spațiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară față de procesul verbal și planșele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea Spațiului.

Art. 11.5 Bunurile chiriașului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către chiriaș ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către chiriaș la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul procesului verbal, fără a produce degradări spațiului administratorului. În situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea administratorului, chiriașul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea administratorului.

Art.11.6 Bunurile și lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către chiriaș la momentul predării primirii, ori în termenul convenit de către părți prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficiențelor de către chiriaș, devin de drept proprietatea administratorului, chiriașul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XII.DISPOZIȚII FINALE

Art.12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.

Art.12.2 Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr. 287/2009 (Noul Cod Civil), republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu dispozițiile legale în vigoare aplicabile în materia închirierii.

Art.12.3 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și încetează potrivit dispozițiilor sale și prevederilor legii.

Art.12.4 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte 7 pagini plus 4 pagini anexele aferente contractului (total 11 pagini)

ADMINISTRATOR,
Comuna Gherăești
Reprezentant legal,

CHIRIAȘ,
Administrator,

PROCES-VERBAL

de predare-primire a unui spatiu având o suprafață utilă de 49, 63 mp, situat la parterul Dispensarului uman din Gherăești, Comuna Gherăești, str.Aleea Brândușelor, nr. 2, județul Neamț, aflat în domeniul public al Comunei Gherăești și în administrarea Consiliului Local Gherăești.

1. Se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între:

3. Unitatea administrativ-teritorială-Gherăești, județul Neamț, reprezentată prin doamna Ermina Dănculesei, în calitate de primar, cu sediul în Gherăești, județul Neamț, tel. 0233746051, fax 0233746450, în calitate de **ADMINISTRATOR/ LOCATOR**

și

4. _____, cu sediul în _____, reprezentată legal prin administrator, _____, în calitate de **CHIRIAȘ/ LOCATAR**,

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:

- a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc):
- b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaște, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.): în stare bună de funcționare
- c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.): în stare bună de funcționare
- d) instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.): în stare bună de funcționare
- e) instalația sanitară (cazan, baie, vase, scaune și capace, wc, chiuvete, lavoare, robinete, etc.): în stare bună de funcționare
- f) altele neprevăzute mai sus: nu este cazul

3. Starea spațiului de la momentul predării-primirii se dovedește prin prezentul proces verbal de predare primire încheiat între părți, precum și planșele fotografice realizate la momentul predării primirii, care constituie anexe la prezentul proces verbal și face parte integrantă din acesta.

La data predării primirii s-au înregistrat:

- a) index contor energie electrică _____
- b) index contor gaze naturale _____
- c) index contor apă _____

Prezentul proces-verbal s-a întocmit azi _____ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR,
Comuna Gherăești
Reprezentant legal,
Primar, Ermina Dănculesei

CHIRIAȘ,

Administrator,

Anexa nr. 2 parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr.....

FIȘA

**spatiului în suprafață utilă de 49, 43 mp, situat la parterul Dispensarului uman din Gherăești,
Comuna Gherăești, Str.Aleea Brândușelor, nr. 2, județul Neamț**

Situat în sat Gherăești ,comuna Gherăești, str.Aleea Brândușelor,nr.2 județul Neamț

- a) incalzirea DA
- b) apa DA
- c) curent DA
- d) Instalația electrică DA;
- e) Construit din – cărămidă

Nr. crt.	Natura spațiului	Suprafața
1.	Spațiu Licitat - Cod CAEN 4773	Total 49, 43 mp
	TOTAL	49, 43 mp

ADMINISTRATOR,
Comuna Gherăești
Reprezentant legal,
Primar, Ermina Dănculesei

CHIRIAȘ,

Administrator,

înregistrat sub nr.....

FIȘA DE CALCUL

**a chiriei pentru spatiul în suprafață utilă de 49, 43 mp, situat la parterul Dispensarului uman din
Gherăești, Comuna Gherăești, Str.Aleea Brândușelor, nr. 2 județul Neamț**

Nr. crt.	Natura spațiului	Suprafața -mp-	<i>Tarif lei/luna</i>	<i>Valoarea totală anuală</i>
1.	Spațiu Licitat - Cod CAEN 4773	49, 43	651	7812 lei
	TOTAL			

ÎNTOCMIT,

înregistrat sub nr.....

Constituirea, utilizarea și restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, constituite conform art. 5, din contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____

Garanția pentru neplata chiriei și garanția pentru neplata utilităților (după caz) se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii respectiv a utilităților datorate pe 2 (două) luni - în momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator - purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.

Dobânda aferentă garanțiilor rămâne la dispoziția administratorului pe perioada derulării prezentului contract.

Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanțiilor pentru neplata chiriei și a utilităților (după caz).

Dovada pentru constituirea garanțiilor, după caz sunt: ordinul de plată însoțit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-au deschis conturile, respectiv chitanța eliberată de caseria administratorului, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta.

Utilizarea garanției pentru neplata chiriei și a utilităților, precum și a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situații:

- neplata la scadență a contravalorii trimestriale a chiriei, respectiv a utilităților;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriașul nu respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract;

Restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, se face în următoarele situații:

- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.4, lit a) și b) din contract;
- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.7, art.9.8, art.9.9 din contract

Restituirea garanțiilor constituite se va face la încetarea contractului de închiriere în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data întocmirii procesului-verbal de predare-primire al spațiului cu altă destinație de către chiriaș :

- prin virament bancar, în situația în care garanția/garanțiile au fost depuse la caseria administratorului;
- prin eliberarea unei adeverințe de deblocare a garanției/garanțiilor, în cazul în care garanția/garanțiile a/au fost constituite prin deschiderea de cont/conturi bancare;

Garanțiile se pierd în întregime atunci când chiriașul se află în situațiile prevăzute de art. 9.6 din contract, fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriașului față de administrator.

Neconstituirea garanției la data încheierii contractului de închiriere atrage după sine neîncheierea acestuia de către administrator.

ADMINISTRATOR,
Comuna Gherăești
Reprezentant legal,
Primar, Ermina Dănculesei

CHIRIAȘ,

Administrator,



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHERĂEȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Gherăești, pentru desfășurare de activități farmaceutice

Consiliul Local al comunei Gherăești, județul Neamț;

Având în vedere prevederile:

- art. 332÷348, ale art. 108, lit. „c”, art. 129, alin. (2), lit. „c” și alin. 6, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat cu modificările și completările ulterioare;
- art. 861 alin. (3) din Legea 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de:

- a) referatul de aprobare nr. 6642 din 06.07.2026 al primarului Comunei Gherăești, în calitatea sa de inițiator;
- b) Raportul de specialitate nr. 6738 din 07.07.2026;
- c) raportul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului Local;

În temeiul art. 87 alin. (5), art. 96 alin (3), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a), 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 200 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Gherăești, în suprafață de 49,43 mp, spațiu situat la parterul dispensarului uman din satul Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamț, pe o perioadă de 5 ani cu posibilitatea de prelungire, prin act adițional la contractul de închiriere inițial, pentru maxim 5 ani, cu acordul Consiliului Local, dar fără a depăși 49 de ani în vederea desfășurării de activități farmaceutice.

(2) Spațiul se identifică prin planul de situație conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prețul de pornire al licitației pentru închiriere este de 651 lei/lună pentru întreaga suprafață.

Art. 3 Se aprobă studiul de oportunitate pentru închirierea imobilului descris la art. 1, alin. 1, și aparținând domeniului public al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă Documentația de atribuire pentru închirierea spațiilor menționate la art. 1, conform anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.5. Se împuternicește Primarul Comunei Gherăești, prin aparatul de specialitate, să organizeze procedura de licitație și să semneze contractele de închiriere.

Art.6. Secretarul general comunei Gherăești va înainta și comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate în termenul prevăzut de lege.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
ILIEȘI AUREL

Nr. 65
Din 14.07.2026

Contrasemnează
Secretar general,
Marcela PĂLĂNCEANU

Adoptată în ședința din 14 iulie 2026 cu un număr de 11 voturi "pentru" din totalul de 14 consilieri în funcție

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 66 din 14.07.2026

TABEL

Cuprinzând terenurile ce se vor concesiona prin licitație publică

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața (mp) CF	Scop/destinația	H.C.L. Domeniul privat	Valoare de inventar (Mii lei)	Redevență lei/an	Durata	Observații
1.	Str. Vasile Alecsandri, nr.32	186,00 CF 55277	Curti constructii	HCL 32/26.03.2026 - poz. 102	1.501	1.236	49 ani	Licitație publică
2.	Str. Vasile Alecsandri, fn	587,00 CF 55437	Arabil	HCL 32/26.03.2026 - poz. 119	4.438	1.228	49 ani	Licitație publică

Anexa nr. 2_2 la H.C.L. nr. 66 din 14.07.2026

TABEL

Cuprinzând terenurile pentru care s-a întocmit documentatia de atribuire

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața (mp) CF	Scop/destinația	H.C.L. Domeniul privat	H.C.L. Aprobare concesiune prin licitație	Valoare de inventar (Mii lei)	Redevență lei/mp/an	Durata	Garantia de participare	Taxa de participare
1.	Str. Vasile Alecsandri, nr.32	186,00 CF 55277	Curti – constructii, Comercială, Extinderea proprietății	HCL 32/26.03.2 026 - poz.102	Prezenta hotarare	1.501	6,65	49 ani	500	1.000
2.	Str. Vasile Alecsandri, fn	587,00 CF 55437	Arabil/ Prestare de servicii	HCL 32/26.03.2 026 - poz.119	Prezenta hotarare	4.438	2,09	49 ani	500	1.000

APROBAT
Primarul Comunei Gheraesti,
Ermina Danculesei

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus pt. concesiune prin licitație publică, în suprafață de 186,00 mp, face parte din proprietatea privată a Comunei Gheraesti, este situat în Str. Vasile Alecsandri, nr.32, cu nr. cadastral NC 55277 și este destinat utilizării ca și curți – construcții, cu folosință comercială sau pentru întregirea unei proprietăți vecine.

REGIMUL TEHNIC

Construcția ce urmează a se construi pe terenul concesiionat va avea caracter provizoriu (ca durată de ani) și va avea ca termen durată de valabilitate a contractului de concesiune. Dacă se modifică statutul juridic al terenul, construcția se poate reautoriza în condițiile legii.

2. MOTIVATIA CONCESIUNII

Concesiionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

2.1. Motivația pt. componenta legislativă:

- prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căreia Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesiionate ori să fie închiriate;

- prevederile art. 13, pct.1 din Legea nr. 50/1991R privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată, potrivit căreia: „terenurile aparținând domeniului privat al...unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii...se pot concesiiona...prin licitație publică...în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii...”

2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesiionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență stabilită prin hotărâre a Consiliului local;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA CONCESIUNII

Concesionarea terenului în suprafață de 186,00 mp, situat în Str. Vasile Alecsandri, nr.32 se va face pe o perioadă de 49 ani.

4. ELEMENTE DE PRET

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală, nivelul fiind în funcție de cel de adjudecare, ce pornește de la **6,65 lei/mp/an**.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesionarea se va face prin licitație publică, cu obligația, în cazul concesionării pentru folosință comercială, de a se începe lucrările în maximum 12 luni de la data încheierii contractului.

APROBAT
Primarul Comunei Gheraesti,
Ermina Danculesei

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus pt. concesiune prin licitație publică, în suprafață de 587,00 mp, face parte din proprietatea privată a Comunei Gheraesti, este situat în Str. Vasile Alecsandri, cu nr. cadastral 55437 și este destinat construirii unui imobil cu funcțiunea industrie mica sau prestare de servicii.

REGIMUL TEHNIC

Construcția ce urmează a se construi pe terenul concesionat va avea caracter provizoriu (ca durată de ani) și va avea ca termen durată de valabilitate a contractului de concesiune. Dacă se modifică statutul juridic al terenului, construcția se poate reautoriza în condițiile legii.

2. MOTIVATIA CONCESIUNII

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

2.1. Motivația pt. componenta legislativă:

- prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căreia Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate;

- prevederile art. 13, pct.1 din Legea nr. 50/1991R privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată, potrivit căreia: „terenurile aparținând domeniului privat al...unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii...se pot concesiuna...prin licitație publică...în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii...”

2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesiunii terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență stabilită prin hotărâre a Consiliului local;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA CONCESIUNII

Concesionarea terenului în suprafață de 587,00 mp, situat în Str. Vasile Alecsandri, se va face pe o perioadă de 49 ani.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală, nivelul fiind în funcție de cel de adjudecare, ce pornește de la **2,09 lei/mp/an**.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesionarea se va face prin licitație publică, cu obligația de a se începe lucrările în maximum 12 luni de la data încheierii contractului.

Anexa nr.3 și 4 la HCL nr. 66 din 14.07.2026

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE- anexa 4

**ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE
privind concesionarea unor terenuri**

PARTEA I – Caiet de sarcini- Anexa 3

PARTEA a II -a – Fișă de date

PARTEA a III -a – Anexa 2.2 tabel terenuri

PARTEA a IV -a – Model de contract de concesiune

PARTEA a V- a - Formulare

CAIET DE SARCINI

privind concesiunea prin licitație publică a imobilelor

CAPITOLUL I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Imobilele care urmează a fi concesionate se află în extravilanul comunei Gheraesti la adresele mentionate în Anexa nr.2.2 a documentației.

1.2. Imobilele ce face obiectul concesiunii, care au suprafața, nr cadastral și valoarea de inventar cele trecute în Anexa nr. 2.2, aparțin domeniului privat al Comunei Gheraesti și se află în administrarea Consiliului Local Gheraesti.

1.3. Imobilele ce fac obiectul concesiunii vor fi utilizate de concesionari, pe riscul și răspunderea lor, conform destinației terenurilor trecute în anexa nr. 2.2, în schimbul unei redevențe.

1.4. Predarea - primirea bunului se va face în maxim 30 zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului, în baza unui proces verbal.

1.5. La încetarea contractului din orice cauză, imobilul revine concedentului liber de sarcini.

1.6. Taxa pentru participarea la licitație este cea detaliată în Anexa nr. 2.2 corespunzătoare fiecărui teren în parte, iar contravaloarea caietului de sarcini este de 200 de lei. Caietul de sarcini poate fi descărcat gratuit și de pe site – ul instituției.

1.7. Taxele prevăzute la pct. 1.6 nu se restituie ofertanților, cu excepția cazului în care licitația se anulează de către autoritatea contractantă .

1.8. Pentru a participa la licitație, ofertanții trebuie să facă dovada achitării taxei de participare la licitație, achiziționării caietului de sarcini și a garanției de participare care este detaliată în Anexa nr. 2.2 la prezenta documentație.

CAPITOLUL II. DURATA CONCESIUNII

2.1. Durata concesiunii terenurilor este de **49 de ani**, suprafața și destinația sunt cele menționate în Anexa 2.2, iar termenul va decurge începând cu data semnării contractului de concesiune.

2.2. Durata concesiunii poate fi prelungită prin acordul de voință al părților, la cererea concesionarului și cu aprobarea Consiliului Local, cu condiția ca acesta să nu înregistreze restanțe la plata redevenței iar cumulativ să nu depășească durata de 49 de ani.

CAPITOLUL III. REDEVENȚA

3.1. Prețul de pornire a licitației pentru concesiunea terenurilor este menționat în Anexa nr. 2.2 și sunt cele aprobate prin Prezenta hotărare.

3.2. Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicii de inflație prognozați, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

3.3. Redevența se achită într-o singură tranșă, respectiv la 31.03 anul în curs.

3.4. În caz de neplată a redevenței la termenul scadent se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

3.5. Neplata a două redevențe consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

3.6. La încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de bună execuție a contractului, respectiv 10% din valoarea unei redevențe datorate pentru primul an de exploatare a bunului. Din această sumă concedentul poate executa penalitățile și sumele restante datorate de concesionar. În acest caz, concesionarul are obligația de a reîntregi garanția.

CAPITOLUL IV. INFORMATII GENERALE PRIVIND INVESTITIA CE URMEAZA A FI REALIZATA (dacă este cazul)

4.1 Autorizații, avize, studii etc

Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă și silvică se va face cu respectarea prevederilor art.90, 92,93, 94,96 din Legea 18 din 19.02.1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare și prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Concesionarul are obligația elaborării și obținerii documentațiilor tehnice: documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. Cheltuielile vor fi suportate în exclusivitate de concesionar, acestea neputând fi recuperate în cazul rezilierii contractului de concesiune din orice motiv. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe cheltuiala sa.

4.1. Execuția lucrărilor:

a) Să obțină autorizația de construire și să execute lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

b) se vor respecta prevederile specificațiilor tehnice, stabilite prin documentatiile de urbanism: proiecte, autorizatii etc.

c) concedentul își rezerva dreptul de control și verificare a execuției lucrărilor, pe tot parcursul execuției. Concesionarul are obligația sa furnizeze concedentului, la cererea acestuia, toate informațiile și detaliile solicitate.

d) prin soluțiile adoptate concesionarul se va asigura protecția construcțiilor învecinate precum și protecția mediului.

4.2. Programul de execuție a lucrărilor:

a) programul general de execuție a lucrărilor care fac obiectul concesiunii se întocmește de către concesionar.

b) recepția lucrărilor se va efectua de către o comisie numita de concesionar; vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

CAPITOLUL V CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

5.1. Legislația aplicată: Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.287/2009 privind Cod Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.

5.2. Conform prevederilor art.312 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modalitatea de acordare a concesiunii este licitația publică.

5.3. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

e) nu figurează în cazierul judiciar cu condamnări pentru fapte penale.

5.4. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară cu privire la bunurile aflate în proprietatea Comunei Gheraesti în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație ori de la data rezilierii contractului din culpa concesionarului.

5.5. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține

documentația de atribuire.

5.6. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.

5.7. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

5.8. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire.

5.9. Comisia de evaluare va elabora documentele și va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, în baza căreia se vor elabora ofertele.

5.10. Ofertantul are obligația de a respecta condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi concesionat în ce privește mediul înconjurător și stabilite conform legislației în vigoare;

5.11. Ofertantul declarat câștigător are obligația de a asigura exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii.

5.12. Se interzice subconcesionarea bunului, asocierea sau cesiunea contractului de concesiune în favoarea unei terțe persoane fizice sau juridice. Orice act sau acord încheiat între concesionar și o terță persoană în vederea subconcesionării bunului, a asocierii sau a cesiunii contractului de concesiune este nul de drept.

5.13. Contractul de concesiune se încheie pe o perioadă de 49 de ani după cum sunt menționate în Anexa nr. 2.2 la prezenta Hotărâre, începând cu data semnării lui..

5.14. Concesionarul va exploata bunul ce face obiectul contractului de concesiune potrivit termenilor și condițiilor stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică anexă la prezentul caiet de sarcini și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

CAPITOLUL VI- CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTEI

6.1. Oferta se depune completă la registratura Primăriei Comunei Gheraesti , în plic închis și sigilat, până la data de _____, ora ____ conform anunțului de publicitate.

6.2. Pentru a îndeplini condițiile de valabilitate/calificare, se vor depune toate documentele solicitate. Lipsa unui document de calificare duce la respingerea ofertei.

6.3. Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât redevența stabilită prin Hotărârea Consiliului local al Comunei Gheraesti, prin care se aprobă concesiunea bunului, sub condiția respingerii ofertei.

CAP.VII. INSTRUCȚIUNI DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR:

7.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

7.2. Ofertele se redactează în limba română.

7.3. Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează de concedent, în ordinea primirii, în registrul Unic de intrări-ieșiri și registrul Oferte, precizându-se data și ora depunerii.

7.4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

7.5. **Pe plicul exterior** se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta așa cum sunt ele prevăzute în anunțul de organizare a licitației (număr cadastral, adresa, etc.) .

7.6. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- d) dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului si de la autoritatea locala competenta unde se organizeaza licitatiea, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- f) certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- g) certificat de cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale.
- h) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de Cap. V pct. 5.4. din prezentul Caiet de sarcini;
- i) contractul de concesiune (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;
- j) plicul interior.

7.7. **Pe plicul interior** care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interiorul acestuia se vor introduce următoarele:

- oferta financiară **în lei/mp/an**, conform caietului de sarcini (formular de ofertă).

7.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare imobil/lot/parcelă.

7.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate **(90 de zile)**.

7.10. Persoana interesată are obligația de a depune oferta până la data-limită și la adresa specificată, stabilite în anunțul procedurii de licitație.

7.11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.

7.12. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă la solicitarea ofertantului, conform numărului de înregistrare.

7.13. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

7.14. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în O.U.G nr.57/2019.

7.15. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

7.16. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării de clarificări.

7.17. Răspunsurile la solicitarea de clarificări, însoțite de întrebările aferente, vor fi transmise către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

7.18. Răspunsul la orice clarificare va fi transmis cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

7.19. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct. 7.18, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

CAP.VIII. DOCUMENTE DE VALABILITATE/CALIFICARE, CARE SE DEPUN DE OFERTANȚI:

A. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL EXTERIOR:

8.A.1. Ofertanții persoane juridice au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- d) dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului și de la autoritatea locală competentă unde se organizează licitația, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- f) certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- g) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de Cap. V pct. 5.4 din prezentul Caiet de sarcini;
- h) contractul de concesiune (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;
- i) copie conformă cu originalul a certificatului de înregistrare (CUI) pentru persoanele juridice iar încheiere eliberată de Judecătoria în cazul ONG-urilor;
- j) copie act constitutiv, inclusiv acte adiționale;
- k) certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă obiectul de activitate (actualizat – cu o vechime de cel mult 30 de zile)
- l) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare;
- m) certificat de cazier judiciar, care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru persoana juridică și pentru reprezentantul legal,
- n) copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului;
- o) împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este altă decât reprezentantul legal al societății – dacă este cazul
- p) Plicul interior
- q) alte documente, dacă este cazul.

8.A.2.Ofertanții persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale, întreprinderi familiale, etc. au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

- a. o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- b. declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c. dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- d. dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- e. certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului și de la autoritatea locală competentă unde se organizează licitația, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- f. certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agentia Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- g.certificatul de cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru titular/ reprezentant legal.
- h.declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de art. Cap. V pct. 5.4 din prezentul Caiet de sarcini;
- i.contractul de concesiune (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;
- j.copie a certificatului de înregistrare (CUI), conform cu originalul;
- k.copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului
- l.împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este alta decât reprezentantul legal – dacă este cazul
- m.certificat constatator eliberat de ORC din care să reiasă obiectul de activitate. (actualizat – cu o vechime de cel mult 30 de zile)
- n.Plicul interior
- o.Alte documente, dacă este cazul.

8.A.3. Ofertanții persoane fizice, au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu

originalul” și semnătură reprezentantului)

d) dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)

e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului și de la autoritatea locală competentă unde se organizează licitația, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;

f) certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

g) certificat de cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale.

h) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de art. cap. V pct. 5.4 din prezentul caiet de sarcini;

i) contractul de concesiune (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;

j) Copie document de identitate cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura titularului, după caz, procură autenticată în cazul în care persoana fizică este reprezentată de o altă persoană la procedura de licitație;

k) plicul interior;

l) Alte documente, dacă este cazul.

B. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL INTERIOR:

8.B.1. Pe plicul interior care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interiorul acestuia se vor introduce următoarele:

- oferta financiară în moneda/suprafață/perioadă, conform caietului de sarcini (formular de ofertă).

- documente privind capacitatea economico-financiară (dacă este cazul) *;

- dovada privind protecția mediului înconjurător (dacă este cazul) *;

- condiții specifice impuse de natura bunului concesionat (dacă este cazul)*.

Notă¹:

I. În cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul depunerii ofertei.

II. Certificatele fiscale, certificatele ORC și cazierul judiciar trebuie să fie valabile la data depunerii documentației (cu o vechime de cel mult 30 de zile).

Notă²:

***Documentele specifice criteriilor de evaluare vor fi trecute în fisa de date, iar lipsa lor nu atrage descalificarea.**

Notă³ :

Nu vor putea fi declarați admiși la procedura de licitație ofertanții care nu au depus toate documentele solicitate la CAP. VIII lit. A, fără a avea posibilitatea de a depune documente în completare ulterior ori au depus ofertele într-o altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor ori au depus garanția de participare într-o formă/cuantum greșit.

C. GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

8.C.1. Garanția de participare la licitație este în sumă specificată în Anexa nr. 2.2 și se va achita prin virament bancar în contul autorității contractante RO24TREZ4925006XXX000162 deschis la Trezoreria mun. Roman sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Gheraesti.

8.C.2. Garanția de participare la licitație se restituie ofertanților, după încheierea contractului, în termen de 5 zile de la solicitare.

8.C.3. Ofertantului declarat câștigător nu i se restituie garanția de participare la licitație atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de concesiune;

CAP.IX. CRITERUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

9.1. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este **cel mai mare nivel al redevenței**, aplicat la oferta care îndeplinește toate cerințele de selecție și calificare.

9.2. În cazul în care există mai multe oferte cu același pret, se va solicita refacerea pretului, în plic închis..

CAPITOLUL X : MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII ȘI DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

10.1. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

10.2. Sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

10.3. În urma analizării documentelor din plicul exterior de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un

proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

10.4. În baza procesului-verbal întocmit de secretar, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

10.5. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

10.6. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie considerate valabile. În caz contrar, concedentul va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

10.7. Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.

10.8. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de secretar conform pct. 10.3 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

10.9. În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile. Oferta câștigătoare este în funcție de criteriul de atribuire – cel mai mare nivel al redeventei. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

10.10. Autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții cu privire la rezultatul licitației și publică atribuirea contractului pe pagina de internet a instituției.

CAPITOLUL XI- ANULAREA LICITAȚIEI

11.1. Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

11.2. Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de legislație, respectiv art. 311 al OUG 57/2019

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de legislație respectiv art. 311 al OUG 57/2019.

11.3. Anularea licitației are loc și atunci când:

a) nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație sau o ofertă valabilă în cadrul celei de a doua proceduri de licitație;

b) ofertantul declarat castigator refuza încheierea contractului sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului. Neîncheierea de către adjudecatarul licitației a contractului de concesiune în termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu următoarele consecințe : suma achitată cu titlu de garanție de participare de către acesta se pierde (nu se va restitui intrând în bugetul concedentului) . Ofertantul în cauză nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru terenul în cauză.

c) în cazul unor contestații întemeiate, admise conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

11.4. Anularea se face prin hotărârea comisiei de licitație. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

11.5. Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior, până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

CAPITOLUL XII. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

12.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

12.2. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea

acestuia;

b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu preaviz de 15 zile adresat concesionarului de a elibera terenul/imobilul, în care vor fi indicate și motivele care au determinat luarea acestor măsuri

c) prin acordul părților;

d) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În acest caz, concesionarul va notifica concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare, declarând renunțarea la concesiune

g) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

h) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de concesiune, anexă la prezentul caiet de sarcini.

12.3 Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată de către concesionar, concedentul va calcula despăgubiri.

12.4. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a schimbat destinația bunului concesionat fără obținerea acordului concedentului,

b) a subconcesionat bunul ce face obiectul contractului;

c) a cedat folosința bunului unor terți;

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței

12.5. Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 12.4 conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 50% din valoarea redevenței indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrativă.

CAPITOLUL XIII. LITIGII

13.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/private, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

13.2. Plângerea prealabilă prevăzută de art. 7 din legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu privire la documentația de atribuire se formulează în termen de 30 de zile de la data publicării acesteia pe pagina de internet a instituției.

13.3. Plângerea prealabilă prevăzută de art. 7 din legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu privire la procedura de licitație propriu-zisă se formulează în termen de 30 de zile de la data luării la cunoștință a actului contestat.

FIȘA DE DATE

II. Informații generale

I.a. Autoritatea contractantă

Denumire: Comuna Gheraesti		
Adresa: loc.Gheraesti, Str.Vasile Alecsandri, nr. 56		
Cod poștal 617205, județul Neamț		
Localitate: Gheraesti	Cod postal: 617205	Tara: România
Persoana de contact: Ermina Danculesei – Primar	Telefon: 0233.746.051	
E-mail: primaria@primariagheraesti.ro	Fax: 0233.746.450	
Adresa de internet: www.primariagheraesti.ro		

I.b. Principala activitate sau activități ale Autorității contractante

☐ ministere ori alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local ☐ agenții naționale ☒ autorități locale ☐ alte institutii guvernate de legea publică ☐ institutie europeană/organizație internaționala ☐ altele (specificati) _____	☐ servicii publice centrale ☐ aparare ☐ ordine publică/siguranța națională ☐ mediu ☐ economico-financiare ☐ sanatate ☐ construcții și amenajarea teritoriului ☐ protecție socială ☐ cultură, religie și actv. recreative ☐ educație ☒ altele (specificati) servicii publice locale
--	--

Autoritatea contractantă nu concesioneaza în numele altei autorități contractante.

Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute de la:	
Primăria Comunei Gheraesti	Comuna Gheraesti Str.Vasile Alecsandri, nr.56 Cod poștal 617205, județul Neamț Tel: 0233.746.051 / Fax: 0233.746.450 E-mail: primaria@primariagheraesti.ro

Orice ofertant interesat are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. În cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări de clarificări autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități. Autoritatea contractantă are obligația transmiterii răspunsurilor – însoțite de întrebările aferente către toți ofertanții prin publicarea acestora pe pagina proprie de internet, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. Răspunsul la solicitările de clarificări se transmite cu cel puțin 5 (cinci) zile înainte de data limită de depunere a ofertelor, în măsura în care clarificările sunt solicitate în timp util. În cazul în care ofertantul nu a transmis solicitarea de clarificare în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitate de a respecta termenul de 5 (cinci) zile, aceasta din urmă are, totuși, obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către ofertanții înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Reguli de comunicare și transmitere a datelor

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea trebuie să se transmită în scris. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii și în momentul primirii.

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități:

- prin poștă;
- prin fax;
- prin mijloace electronice (e-mail);
- prin orice combinație a celor de mai sus.

Ofertantul poate transmite o solicitare de participare:

- în scris;
- prin poștă;
- prin fax;
- prin orice combinație a celor de mai sus.

Orice persoană fizică/operator economic care se consideră lezat de conținutul documentației de atribuire are dreptul de a formula procedură prealabilă (conform legii 554/2004), în termen de 30 de zile de la publicarea documentației de atribuire pe pagina proprie de internet a autorității contractante.

Orice persoană fizică/operator economic care se consideră lezat de un act al autorității contractante pe durata derulării procedurii de concesiune are dreptul de a formula procedură prealabilă (conform legii 554/2004), în termen de 30 de zile de la luarea la cunoștință privind actul vizat.

Competența de soluționare a plângerilor prelabile formulate în temeiul art. 7 din Legea 544/2004 este autoritatea contractantă.

II: Obiectul contractului

II. 1. Descrierea contractului

II.1.1. Denumire contract: Concesionarea terenurilor din domeniul privat al Comunei Gheraesti
II. 1.2) Denumire contract și locul de desfășurare al acestuia Obiectul contractului îl constituie concesionarea terenurilor situate în extravilanul comunei Gheraesti, județul Neamț, cu destinația, suprafața, numărul de carte funciara, conform Anexei nr. 2.2 la prezenta Hotărâre.
Tipul contractului: Contract de concesiune Principala locație de executare a contractului: Comuna Gheraesti
II. 1.3. Procedura se finalizează prin: Contract de concesiune
II. 1.4. Durata contractului de concesiune: 49 de ani
II.1.5. Ofertele alternative nu sunt acceptate.

II. 2. Scopul contractului

Contractul va asigura exploatarea continuă a bunului pe o durată de **49 de ani**, a activităților de administrare a domeniului public sau privat de interes local, având ca obiect concesionarea terenurilor situate în Comuna Gheraesti, conform Anexei nr. 2.2.

II. 3. Condiții specifice contractului

II.6 Alte condiții particulare referitoare la contract	Semnarea și intrarea în vigoare a contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător va avea loc în termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului procedurii cu toti ofertatii.
--	--

III: PROCEDURA

III.1) Licitație publică

III.2.) Legislația aplicată:

O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ

IV. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECTIE – Conform Caiet de sarcini aferent

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita documente doveditoare și de a desemna reprezentanți să verifice, la autoritățile competente, veridicitatea documentelor și declarațiilor prezentate de ofertanți. Orice neconcordanță față de documentele depuse în copie și de datele furnizate în declarații atrage excluderea din procedură.

Oricare dintre documentele solicitate pentru demonstrarea îndeplinirii **cerințelor minime de calificare** trebuie prezentate la deschiderea ofertelor – nu se acceptă completări ulterioare.

IV.1) Situația personală a candidatului / ofertantului	
Documente privind eligibilitatea	Conform Caiet de sarcini aferent

V. PREZENTAREA OFERTEI

V.1) Limba de redactare a ofertei	Limba română
V.2) Perioada de valabilitate a ofertei	90 zile
V.3) Garanție de participare	- Cuanțumul garanției de participare este conform Anexei nr. 2.2. - Garanția de participare la licitație se achită/depune până cel mai târziu la data limită de depunere a ofertelor. - Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 90 zile. - Forma de constituire a garanției de participare va fi: a) a unui ordin de plată, cu condiția confirmării acestora de către banca emitentă, până la data deschiderii ofertelor; c) depunere de numerar la casieria Comunei Gheraesti Garanția de participare se restituie conform prevederilor din Caietul de sarcini.
V.4) Modul de prezentare a ofertei	- Oferta se va depune la registratura Primăriei comunei Gheraesti - data limită pentru depunerea ofertei va fi comunicat prin anunțul de publicitate. - Modul de prezentare: Oferta se va depune într-un plic sigilat care va cuprinde două plicuri. Primul plic trebuie să conțină documentațiile de calificare. Al doilea plic: formularul de ofertă precum și documente aferente factorilor de evaluare. Plicul interior trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschis, în cazul în care oferta este declarată întârziată. Pe plicul exterior trebuie să fie trecută adresa imobilului pentru care ofertează conform anunțului de publicitate. Participarea Orice ofertant are dreptul de a participa la procedura de atribuire numai individual.

V.5) Deschiderea evaluarea ofertelor	și Ofertele vor fi deschise în data de XX.XX.XXXX, ora XX.XX - Conform anunțului de publicitate, la sediul Primăriei Comunei Gheraesti. Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a ofertelor și de consemnare a documentelor de calificare (alături de Comisia de evaluare a ofertelor). În cadrul ședinței de deschidere a ofertelor, comisia de evaluare verifică modul de respectare a regulilor formale de depunere și prezentare a ofertelor și a documentelor care le însoțesc. Orice decizie cu privire la calificarea ofertanților, sau, după caz, cu privire la evaluarea ofertelor, va fi luată de către comisia de evaluare în cadrul unor ședințe ulterioare ședinței de deschidere a ofertelor. Comisia de evaluare va întocmi un proces - verbal de deschidere care trebuie să includă informațiile anunțate de către președintele comisiei. Procesul verbal privind ședința de deschidere a ofertelor va fi semnat de către membrii comisiei și de către reprezentanții ofertanților care sunt prezenți la deschiderea ofertelor. Modul de lucru al comisiei de evaluare este stabilit de către președintele comisiei, de comun acord cu membrii acesteia. Comisia de evaluare are obligația de a desfășura activitățile de examinare și evaluare numai la sediul autorității contractante. Orice ofertant calificat are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a plicurilor ce conțin oferta financiară (alături de Comisia de evaluare a ofertelor). Corectarea viciilor de formă Viciile de formă ale documentelor și ofertelor prezentate de către ofertant se remediază de către comisia de evaluare, dar numai cu acceptul acestuia. Prin viciu de formă se înțelege o eroare sau omisiune, din cadrul unui document, a cărei corectare nu creează un avantaj evident în raport cu ceilalți participanți și nu alterează sensul și conținutul informațiilor existente inițial în documentul respectiv. Stabilirea ofertei câștigătoare Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare, dintre ofertele valabile, pe baza aplicării criteriului pentru atribuirea contractului de concesiune.
---	--

	În cazul în care doua oferte clasate pe locul I sunt egale, se va solicita refacerea ofertei în plic închis.
--	--

VI. Criteriul de atribuire : cel mai mare nivel al redevenței;

VII. Atribuirea contractului

VII.1. Comunicarea	Comunicarea se realizează în scris și nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea deciziilor respective. Ofertantul câștigător se informează cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate. Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare se informează asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective.
VII.2. Anularea și reluarea aplicării procedurii de atribuire	Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții: a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de concesiune; b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de concesiune. În cazul în care, la reluarea procedurii de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. Procedura de licitație se va relua, în baza documentației de atribuire și a caietului de sarcini aprobate de Consiliul Local, o singură dată. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială.

	Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.
--	--

CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

Nr. _____ din _____

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 1.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. Părțile contractante

1. **COMUNA GHERAESTI**, cu sediul în localitatea Gheraesti, str.Vasile Alecsandri,nr.56, în calitate de concedent, reprezentat prin Primar, pe de o parte, și

2. _____, cu domiciliul/sediul sediul în _____, identificat prin C.I/ cod unic de inregistrare RO _____ si numar de inregistrare la Registrul Comertului _____, reprezentata prin administrator _____ în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de _____, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Gheraesti nr. _____ precum și a procesului verbal nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 (1) Obiectul contractului este imobilul construcție și/sau teren aferent situat în Gherăești, str _____, în suprafață de _____, înscris în CF nr. _____, având nr cadastral _____, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesiuneaza în vederea _____

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

bunurile de retur: terenul, în suprafață de mp

bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de _____ ani, și intră în vigoare începând cu data de _____, data semnării prezentului contract.

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungita, prin simplul acord de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 ani.

III. Redevența

Art. 3 (1) Redevența pentru concesiunea terenului este de _____ lei/mp/an, conform procesului verbal de adjudecare a licitației nr. _____ din _____

(2) Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

(3) Redevența se achită într - o singura transa, respectiv la 31.03 anul urmator.

(4) În caz de neplată a redevenței la termenele scadente se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

(5) Neplata a două redevențe consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

(6) La încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de bună execuție a contractului, respectiv 10 % din valoarea unei redevențe datorate pentru primul an de exploatare a bunului. Din această sumă concedentul poate executa penalitățile și sumele restante datorate de concesionar. În acest caz, concesionarul are obligația de a reîntregi garanția de bună execuție a contractului.

IV. Plata redevenței

Art. 4 (1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. _____, deschis la _____, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs.

(3) Începând cu anul următor încheierii prezentului contract, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

(4) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(5) Prezentul contract constituie titlu executoriu.

V. DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune, conform scopului concesiunii.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6 Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar, cu condiția notificării prealabile a concesionarului.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu notificarea prealabilă a concedentului.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, pe terenul/cu privire la construcția ce face obiectul concesiunii, anunțând în prealabil în scris concesionarul

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcției de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislație în domeniu, conform art.3.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

(1) La semnarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, o sumă egală cu redevența datorată pe un an în contul RO _____ sau în numerar la casieria concedentului. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract. În acest caz, concesionarul are obligația de a proceda la reîntregirea garanției de bună execuție a contractului.

(2) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuielile sale. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale (dacă este cazul)

(2) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investiției/construcției pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune (dacă este cazul)

(3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite în hotărârea de consiliu local prin care a fost aprobată concesiunea.

(4) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(5) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, așa cum a fost stabilit la art.1

(6) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.

(7) Să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(8) Să plătească redevența conform art.3 din contract .

(9) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.

(10) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

(11) Să întrețină bunului concesionat pe întreaga perioadă a derularii contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, dezapezire etc.).

(12) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricaror lucrări de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.

(13) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(14) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(15) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane (dacă este cazul).

(16) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defectiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create. (dacă este cazul)

(17) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.

(18) La finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc.); (dacă este cazul)

(19) Să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(20) Să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatarei acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

(21) Să asigure evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și să aibă grijă ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine (dacă este cazul).

(22) La încetarea contractului de concesiune, să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate și liber de orice sarcini, bunul concesionat.

(23) În cazul încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungerea la termen, forță majoră sau caz fortuit,

concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului în condițiile stipulate prin contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

(24) În cazul în care sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la impiosibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Art. 8 Obligațiile concedentului

(1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptand situatia prevazuta la art.6 alin (2) sau alte situatii prevazute expres de lege.

(3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului

VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

Art. 9 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu preaviz de 15 zile adresat concesionarului de a elibera terenul/imobilul, în care vor fi indicate și motivele care au determinat luarea acestor măsuri

d) prin acordul părților;

e) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată

g) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În acest caz, concesionarul va notifica concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare, declarând renunțarea la concesiune

h) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de concesiune, anexă la prezentul caiet de sarcini.

Art. 10 Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată de către concesionar, concedentul va calcula despăgubiri.

Art. 11 (1) Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului concesionat fără obținerea acordului concedentului,
- b) a subconcesionat bunul ce face obiectul contractului;
- c) a cedat folosința bunului unor terți;
- d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței

(2) Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 11. alin. (1) conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 50% din valoarea redevenței indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrativă.

VIII. Decăderea din drepturi a concesionarului

Art. 12 (1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Aceasta sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

IX. Litigii

Art. 13 În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează de instanțele de drept comun.

X. Renuntarea la concesiune

Art. 14 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

(3) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute la art. 14 alin. (1), concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri, după cum urmează:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării. Concesionarul este obligat să plătească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de către concedent;

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații banesti; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

XI. Alte clauze

Art. 15 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 16 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți .

Art. 17 (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

CONCEDENT

Primar,
Ermina Danculesei

CONCESIONAR

Nume: _____
Semnatura: _____

OFERTANT

_____ (denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru concesiunea _____

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația
_____ din data de _____.

Prin prezenta, ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de _____ situat în _____ în vederea desfășurării activității de _____

_____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare prevăzute în documentele de atribuire.

Oferta noastră este valabilă până la data menționată în documentația de atribuire, respective 90 zile.

Am luat la cunoștință de locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor. În cazul în care vom participa la ședința publică de deschidere a ofertelor, vom desemna o persoană autorizată să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu aceasta ocazie.

Data _____

Ofertant

L. S.

OFERTANT

_____ (denumirea/numele)

FIȘA OFERTANTULUI

pentru concesiunea terenului _____

OFERTANT

Sediul societății sau adresa

Telefon

Adresa e mail

Reprezentant legal

Funcția

Cod fiscal

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

Nr. cont

Banca

Declarăm pe propria răspundere ca datele menționate sunt corecte și conforme cu documentele oficiale.

Data _____

Ofertant

L. S.

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de _____ situat în _____, NC _____, jud. Neamț

Subsemnatul(a) _____/reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de situat în _____, NC _____, jud. Neamț, organizată de comuna Gheraesti, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că nu sunt în stare de faliment, insolvență ori lichidare judiciară ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de _____ situat în _____, NC _____, jud. Neamț

Subsemnatul(a)
/reprezentant
al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de situate în _____, NC _____, jud. Neamț, organizată de Comuna Gheraesti, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că în ultimii 3 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele și funcția reprezentantului legal,
L.S.

Data,

OFERTANT

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Către,

Comuna Gheraesti, Str.Vasile Alecsandri nr.56, jud. Neamț

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, să concesionăm imobilul situat în comuna Gheraesti, cu nr cadastral _____ pentru o redevență de _____ lei/mp/an.

2. Ne angajam ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să concesionăm imobilul pe o durată de _____ de la data încheierea contractului.

3. Ne angajăm să menținem aceasta ofertă valabilă pentru o durata de 90 zile, de la data depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Nu depunem ofertă alternativă și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la cuantumul redevenței sau alte prevederi ale ofertei.

6. Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție a contractului în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Numele și funcția reprezentantului legal,
L.S.

Data,

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHERĂEȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unor imobile – teren, aparținând
domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț,
înscrise în cartea funciară nr. 55277 și nr. 55437

Având în vedere:

- Prevederile art. 284-364, Partea a V-a din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 866, art. 871 – 873 din Legea Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare,
 - Referatul de aprobare al primarului comunei Gherăești, doamna Dănculesei Ermina, înregistrat cu nr. 6788 din 08.07.2026;
 - Raportul de specialitate înregistrat la Primăria comunei Gherăești cu nr. 6789 din 08.07.2026;
 - Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Gherăești;
 - Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, Structura Teritorială pentru probleme Speciale NEAMȚ, nr. 1139 PS/19.03.2026, nr. 553/NT/24.03.2026, pentru suprafața de 186 mp teren;
 - Raportul de evaluare nr. 645/28.11.2025, întocmit de P.F.A Ștefănescu Mihai, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R.;
 - declarația privind prelungirea valabilității raportului de evaluare nr. 645 din 28.11.2025, privind stabilirea valorii de piață și redevență teren intravilan NC 55277, proprietatea U.A.T Comuna Gherăești;
 - Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, Structura Teritorială pentru probleme Speciale NEAMȚ, nr. 67 PS/13.01.2026, nr. 28/NT/13.01.2026, pentru suprafața de 587 mp teren;
 - Raportul de evaluare nr. 612/18.08.2025, întocmit de P.F.A Ștefănescu Mihai, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R.;
 - declarația privind prelungirea valabilității raportului de evaluare nr. 612 din 18.08.2025, privind stabilirea valorii de piață și redevență teren intravilan NC 55277, proprietatea U.A.T Comuna Gherăești;
 - H.C.L nr. 34 din 31.01.2026 pentru modificarea H.C.L nr. 18 din 26.02.2026 privind desemnarea unor consilieri locali ca membri și membri supleanți în comisia de evaluare a ofertelor pentru concesiunea prin licitație publică a unor imobile - terenuri, aparținând domeniului privat al comunei Gherăești, județul Neamț;
 - Prevederile Legii Nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul:
- Prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (3), lit. g), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 197, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Gherăești, județul Neamț,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă concesionarea prin licitație publică, a unor imobile – teren, aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, înscrise în cartea funciară nr. 55277 și nr. 55437, conform **anexei nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Conform raportului de evaluare întocmit, cea mai bună utilizare a terenului evaluat, în suprafață de 186 mp, nr. cadastral 55277, având în vedere localizarea, suprafața și echiparea edilitară dar și restricțiile de construire expuse, este cea de *curți – construcții, în scop comercial (construire spațiu comercial de dimensiuni reduse) sau de întregirea unei proprietăți învecinate*.

(3) Conform raportului de evaluare întocmit, cea mai bună utilizare a terenului evaluat, în suprafață de 587 mp, nr. cadastral 55437, este pentru *utilizare cu destinația de curți construcții, cu folosință rezidențială, mica industrie sau de prestări servicii*.

Art.2. (1) Se însușește raportul de evaluare nr. 645/28.11.2025, și declarația privind prelungirea valabilității raportului de evaluare nr. 645 din 28.11.2025, privind stabilirea valorii de piață și redevență teren intravilan NC 55277, proprietatea U.A.T Comuna Gherăești, întocmite de evaluator autorizat P.F.A ”ȘTEFĂNESCU MIHAI” pentru imobilul teren în suprafață de 186 mp, înscris în cartea funciară a comunei Gherăești sub nr. 55277, situat în intravilanul satului Gherăești, strada Vasile Alecsandri nr. 32, comuna Gherăești, județul Neamț, care stabilește o valoare de piață de **5.831,00 euro, respectiv 30.506,00 lei** la cursul BNR din data 07.07.2026, și o **redevență anuală de 236,15 euro/an, respectiv 1.236 lei/an**, anexat la prezenta hotărâre (valorile sunt fără TVA).

(2) Se însușește raportul de evaluare nr. 612/18.08.2025, și declarația privind prelungirea valabilității raportului de evaluare nr. 612 din 18.08.2025, privind stabilirea valorii de piață și redevență teren intravilan NC 55437, proprietatea U.A.T Comuna Gherăești, întocmite de evaluator autorizat P.F.A ”ȘTEFĂNESCU MIHAI” pentru imobilul teren în suprafață de 587 mp, înscris în cartea funciară a comunei Gherăești sub nr. 55437, situat în intravilanul satului Gherăești, strada Vasile Alecsandri fn, comuna Gherăești, județul Neamț, care stabilește o valoare de piață de **5.371,00 euro, respectiv 28.099,00 lei** la cursul BNR din data de 07.07.2026, și o redevență anuală de **234,70 euro/an, respectiv 1.228 lei/an**, anexat la prezenta hotărâre (valorile sunt fără TVA).

(3) Redevența valorică va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și se va indexa anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art. 3 Se aprobă studiile de oportunitate pentru concesionarea imobilele descrise la art. 1, alin. 1, 2 și 3, aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, conform **anexei nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă caietul de sarcini pentru concesionarea imobilelor descrise la art. 1, alin. 1, 2 și 3, aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț conform **anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă documentația de atribuire pentru concesionarea imobilelor descrise la art. 1, alin. 1, 2 și 3, aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, conform **anexei nr. 4** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Durata concesiunii va fi de 49 de ani.

Art. 7 Se împuternicește primarul comunei Gherăești, județul Neamț, doamna Ermina DĂNCULESEI, în vederea încheierii și semnării contractelor de concesiune, în urma finalizării procedurilor privind concesionarea imobilelor descrise la art. 1, alin. 1, 2 și 3, aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț.

Art. 8 Pentru ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, răspunde primarul comunei Gherăești, județul Neamț.

Art. 9 Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim prin prevederile prezentei hotărâri poate solicita, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia de către organul emitent sau se poate adresa instanței de contencios administrativ competentă, conform prevederilor Legii nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 10 Secretarul general al comunei Gherăești va comunica prezenta hotărâre persoanelor, instituțiilor și autorităților interesate.



Nr. 66
Din 14.07.2026

Contrasemnează
Secretar general,
Marcela PĂLĂNCEANU



Adoptată în ședința din 14 iulie 2026 cu un număr de 11 voturi “pentru” din totalul de 14 consilieri în funcție

Arheologul Vasile Diaconu

Cercetările arheologice de pe traseul A8 nu împiedică începerea lucrărilor de construire a autostrăzii

Expertul arheolog **Vasile Diaconu**, din cadrul Complexului Muzeal Național Neamț, a luat atitudine după apariția în spațiul public a unor speculații care sugerează că lucrările de modernizare a infrastructurii rutiere nu ar înainta în județul Neamț din cauza săpăturilor arheologice. Specialistul a declarat că niciun arheolog și nicio cercetare arheologică nu stă în calea marilor proiecte de infrastructură rutieră.

„Se spune frecvent că marile lucrări de infrastructură nu se pot pune în aplicare din cauza intervenției arheologilor, care vor să-și satisfacă curiozitatea și să-și petreacă timpul pe șantierele arheologice, însă lucrurile stau cu totul altfel. În primul rând, noi, ca arheologi, ne supunem unui cadru legislativ, și atunci când un mare proiect de infrastructură afectează niște situri arheologice, atunci trebuie să respectăm cadrul legal și să facem o cercetare arheologică, care nu seamană niciodată împiedicarea desfășurării unui astfel de proiect, nici măcar întârziere. Iar dacă există întârziere, atunci este una extrem de redusă și justificată și, în plus, se compensează cu ceea ce arheologii scot la lumină, ceea ce este necuantificabil din perspectiva materială. Pot da și un exemplu legat de aceste presupune întârzieri la lucrările care s-au desfășurat anul trecut pe viitorul segment din A8, Târgu-Neamț - Leghin. Cercetarea s-a terminat în decembrie anul trecut și iată că suntem în iulie 2026 și lucrările nu s-au mișcat deloc. Este un argument în plus că arheologii nu sunt o piedică în calea marilor

proiecte de infrastructură“, a declarat arheologul **Vasile Diaconu**.

Mărturii ale vieții strămoșilor, pe traseul viitoarei autostrăzi

Recent, cunoscutul expert arheolog a făcut publice noi descoperiri pe traseul viitoarei Autostrăzi A8.

Astfel, pe lângă Târgu-Neamț, cercetările arheologice efectuate cu sprijinul echipei Vanderley Arheo, au scos la lumină mai multe obiecte ceramice, care, ulterior, au fost restaurate de specialistul **Dumitru Bostan** de la Complexul Muzeal Național Neamț. „Timp de aproape 1800 de ani oamenii au călcat, fără să știe ce este în pământ, peste aceste vestigii care aparțin dacilor liberi din zona Neamțului. Săpăturile arheologice preventive, impuse de construirea viitoarei autostrăzi A8, de lângă Târgu-Neamț, au scos însă la lumină aceste frumoase mărturii legate de viața înaintașilor noștri“, arată **Vasile Diaconu**.

Vestigii vechi de 2.500 de ani

În cercetările lui, expertul arheolog a descoperit, cu ajutorul aceleiași echipe Vanderley Arheo, și alte vestigii pe traseul viitoarei autostrăzi, vechi de 2.500 de ani, care vorbesc despre comportamentul religios al comunităților din acele vremuri.

„O vatră portabilă, cu gardină înaltă și prevăzută cu mici cupe pe

margini, a fost identificată într-un sit arheologic din apropiere de Târgu-Neamț, în anul 2025, cu prilejul cercetărilor preventive pentru viitoarea autostradă A8.

În același sit au mai fost descoperite fragmente de la încă trei astfel de instalații de ardere, a căror funcționalitate depășea sfera cotidianului. Piese de acest fel sunt foarte rar atestate în epoca fierului, în România fiind cunoscute în special în zona sudică. Sunt descoperiri de excepție pentru că indică anumite detalii despre comportamentul religios al comunităților umane din acele vremuri, despre care știm încă prea puțin.



Obiectul din imagine urmează să intre în etapa de conservare și restaurare, pentru a putea fi apoi expus în muzeu“, potrivit cunoscutului expert arheolog.

(N. RÎȘTEI)



Curtea de Justiție a Uniunii Europene dă o lovitură magistraților români care salvează infractori

Curtea de Justiție a Uniunii Europene a pronunțat, în 16 iulie, o hotărâre importantă în cauza Lin II, prin care a stabilit că interpretarea dată de Înalta Curte de Casație și Justiție a României cu privire la prescripția răspunderii penale nu este compatibilă cu dreptul Uniunii Europene în materia fraudei grave care aduce atingere intereselor financiare ale Uniunii. Decizia continuă linia trasată în cauza Lin I și are efecte semnificative asupra dosarelor penale aflate încă pe rol.

Potrivit CJUE, instanțele naționale trebuie să lase neaplicată soluția stabilită de ÎCCJ în 2022 privind legea penală mai favorabilă, atunci când aceasta ar putea conduce la imposibilitatea sancționării unor fapte grave de fraudă. Curtea a subliniat că aplicarea aceluși standard național poate crește considerabil riscul ca anumite fapte de corupție și evaziune să rămână nepedepsite, mai ales în condițiile în care, pentru o perioadă de aproape patru ani, nu au existat cauze de întrerupere a prescripției.

CJUE a clarificat și o chestiune esențială privind delimitarea fraudei grave. În lipsa unui prag stabilit de dreptul intern, orice fraudă cu o valoare totală de peste 50.000 de euro intră, în principiu, în această categorie. Astfel, hotărârea vizează în mod direct dosarele în care prejudiciul depășește acest prag și în care riscul de

impunitate este apreciat ca fiind sistemic.

Curtea a precizat, de asemenea, că o hotărâre aflată încă în recurs în casație nu are, în principiu, autoritate de lucru judecat în sensul care ar împiedica aplicarea dreptului Uniunii. Cu alte cuvinte, dacă o cauză nu este definitiv închisă, instanța națională trebuie să țină seama de interpretarea obligatorie oferită de CJUE, chiar dacă aceasta contrazice o soluție anterioară a instanței supreme române.

Un alt punct important din hotărârea de la Luxemburg privește principiul legalității penale. CJUE a arătat că obligarea instanțelor naționale să nu aplice decizia ÎCCJ din 2022 nu încalcă acest principiu, întrucât măsura este previzibilă în cadrul ordinii juridice europene și derivă din obligația statelor membre de a asigura protecția efectivă a intereselor financiare ale Uniunii.

Reacția ÎCCJ

În aceeași zi, Înalta Curte de Casație și Justiție condusă de **Lia Savonea** a reacționat printr-un set de precizări în care își apără raționamentul juridic. Instanța supremă afirmă că rolul său nu este de a opune dreptul Uniunii altor standarde europene, ci de a asigura o aplicare loială, previzibilă și coerentă a normelor juridice.

ÎCCJ susține că soluția sa din 2022 nu a urmărit să ignore dreptul european, ci să aplice dreptul Uniunii prin prisma garanțiilor

oferite de Carta drepturilor fundamentale și prin raportare la nivelul de protecție consacrat de Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Din această perspectivă, instanța supremă consideră că standardele europene nu trebuie văzute ca fiind în competiție, ci ca parte a unui sistem juridic coerent.

Curtea Supremă mai arată că valorificarea jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului reprezintă o componentă normală a interpretării juridice europene și nu o abatere de la aceasta. În viziunea ÎCCJ, dreptul european funcționează ca un ansamblu în care dialogul dintre CJUE și CEDO este complementar, iar aplicarea normelor trebuie făcută cu echilibru, responsabilitate și respect pentru drepturile fundamentale.

Efectele hotărârii

Hotărârea CJUE poate avea consecințe importante pentru cauzele penale aflate pe rol, în special pentru acele dosare de fraudă gravă în care s-a ridicat problema prescripției. Pentru procesele care nu sunt definitiv închise, instanțele române vor trebui să aplice interpretarea oferită de CJUE, chiar dacă aceasta contrazice soluția internă anterioară.

Pentru cauzele deja finalizate definitiv, situația este mai limitată, deoarece dreptul Uniunii nu impune automat redeschiderea tuturor proceselor închise.

ANUNȚ

Primăria Comunei Gherăești cu sediul în localitatea Gherăești, strada Vasile Alecsandri, nr. 56, județul Neamț, cod poștal 617205, cod fiscal 2613729, tel: +4 0233-746051, fax: +40 233-746450, e-mail: primaria@primariagheraesti.ro, reprezentată prin primar Dănculesei Ermina, anunță scoaterea la licitație publică pentru atribuirea contractelor:

- de concesiune teren curți construcții în suprafață de 587 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Gherăești, situat în intravilanul Comunei Gherăești, sat Gherăești, strada Vasile Alecsandri, F.N., înscris în Cartea Funciară cu nr. 55437;

- de concesiune teren curți construcții în suprafață de 186 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Gherăești, situat în intravilanul Comunei Gherăești, sat Gherăești, strada Vasile Alecsandri, nr. 32, înscris în Cartea Funciară cu nr. 55277;

- de închiriere spațiu în suprafață de 49,43 mp, aparținând domeniului public al Comunei Gherăești, situat la parterul dispensarului uman din satul Gherăești, Aleea Brândușelor, nr. 2, înscris în Cartea Funciară cu nr. 56187- C1.

Licitațiile vor avea loc în ziua de **10.08.2026, începând cu ora 09.00- 186 mp, ora 10.00- 587 mp și ora 11.00- 49,43 mp**, la Centrul de Cultură și Creație din sat Gherăești, comuna Gherăești, județul Neamț, cu respectarea specificațiilor din caietele de sarcini. Data limită până la care se pot solicita clarificări: 30.07.2026, ora 16:00.

Înscrierea la licitație se va face până la data de **07.08.2026, ora 14:00 pentru terenuri și 10.08.2026, ora 08:30 pentru spațiu**.

Persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire de la sediul Primăriei Comunei Gherăești, la ghișeu, contra costului de 200 lei/ exemplar, sau gratuit **prin accesarea paginii de internet a primăriei Avizier- Anunturi si comunicate**.

Denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Secția de Contencios Administrativ a Tribunalului Neamț, Piatra Neamț, str. Bulevardul Decebal nr. 5, telefon: 0233/219493, fax 0233/210247, e-mail: tr-neamt-scivil@just.ro.

