

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 concesiunea 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 concesiunea 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 concesiunea 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 concesiunea 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 concesiunea 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
ILIEȘI AUREL

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

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

APROBAT
Primarul Comunei Gheraesti,
Ermina Danculesei

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus pt. concesionare 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 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 concesiona...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 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. concesionare 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 concesiona...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;

- concesiunea 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 PRET

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

**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 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 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-Agentia 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 cat 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 alta 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.

7.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 oferta 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. Nesemnarea 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 (specificați) _____	☐ servicii publice centrale ☐ aparare ☐ ordine publică/siguranța națională ☐ mediu ☐ economico-financiare ☐ sanatate ☐ construcții și amenajarea teritoriului ☐ protectie socială ☐ cultură, religie și activ. recreative ☐ educație ☒ altele (specificați) 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 prealabile 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	- Cuantumul 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 și evaluarea ofertelor	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 concesioneaza 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 funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația 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 cheltuiala sa. 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 derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, dezapezire etc).
- (12) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricărui lucru 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 exploatării 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.

(45) În cazul în care sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea 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 disparitia bunului concesionat, dintr-o cauza de forta majora, sau datorita faptului ca pe parcursul executarii lucrarilor se constata existenta unor vestigii arheologice.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorita nerespectarii obligatiilor de catre concedent, atunci concesionarul are dreptul la despagubiri 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 judecata.

(3) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decat cele prevăzute la art. 14 alin. (1), concesionarul este obligat la plata unor despagubiri, după cum urmează:

- in situatia in care constructia nu este inceputa, despăgubirea în sarcina concesionarului consta în contravaloarea lucrarilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizica de la data concesionarii. Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa si accesoriile acesteia pana la data preluarii terenului de catre concedent;

- in situatia in care constructia este în diverse stadii de construire sau finalizata, despagubirea în sarcina concesionarului reprezinta valoarea investitiilor executate pana la data renuntarii la concesiune. Bunurile proprii, constand din bunuri achizitionate de concesionar, ce pot fi ridicate fara a afecta functionarea 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 isi 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 forța 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.

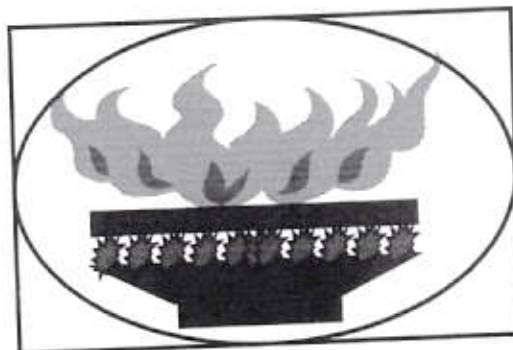
5. Nu depunem ofertă alternativă și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la cuantumul redevenței sau alte prevederi ale ofertei.

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,

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 Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați 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, îmi 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 **inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în data de 24 11 2025, însoțit de către delegatul proprietarului, d-l Viceprimar Cobzariu Dan.**
- 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 : **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.

Redevența 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 referință a evaluării

2.1. Tipul evaluării și tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară 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.

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

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

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

2.3. Scopul evaluării :

Consilierea clientului evaluării. Estimarea unei valori pentru teren, în vederea concesiunii/vânzării acestuia.

2.4. Identificarea altor utilizatori desemnați cu excepția clientului :

Nu este cazul.

2.5. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (utilizatorul desemnat al evaluării 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/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 evaluării) 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 (utilizatorul desemnat al evaluării) 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 evaluării. 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.

2.6. Identificarea proprietății evaluate :

Proprietate imobiliară teren intravilan, liber de construcții, proprietatea U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamț. Imobilul este situat în comuna Gherăești, jud. Neamț, sat Gherăești, str. Vasile Alecsandri, nr. 32. Proprietatea are numărul cadastral NC55277 și a fost identificată conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului, executat de persoana fizică autorizată cadastru Clopoțel Maria-Mihaela (prezentat, în copie, în Anexa 1 la raportul de evaluare), document pus la dispoziție de către delegatul proprietarului.

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății evaluate :

Terenul face parte din domeniul privat al U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamț. Terenul evaluat este situat în zona centrală a satului Gherăești, reședința de comună. În zona se află Primaria, parohia catolică, școala, grădinița, dispensarul, spații comerciale, un bloc de locuințe și proprietăți rezidențiale private compacte.

Nu a fost prezentat evaluatorului un act de proprietate. Modul de dobândire al proprietății de către U.A.T. com. Gherăești a fost prin confiscare.

Conform declarației delegatului proprietarului, prezent la inspecția pe teren, la data inspecției 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 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 Planul de amplasament și delimitare a imobilului, executat de persoana fizică autorizată cadastru Clopoțel 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 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 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.
- Previziunile 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 destinația locuința de serviciu pentru cadre și specialiști din afara localității, care au lucrat în comună. După 1990, construcția a fost cumpărată de către soții Cătălin Iosif și Iuliana, iar terenul a fost concesionat acestora. Proprietarii nu au utilizat locuința, care s-a degradat continuu și s-a autodemolat în jurul anului 2023, resturile de construcție fiind ulterior curățate și evacuate de pe teren de către Primărie. La data inspecției 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. Neamț. 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, la data prezentului raport.

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

La data inspecției, pe terenul evaluat nu există clădiri.

Proprietatea este împrejmuită (vezi foto Anexa 4) pe toate laturile, fiind materializată limita de proprietate. Împrejmuirile, prezentând fenomene de depreciere fizică avansată, datorită vechimii, nu fac obiectul evaluării.

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

3.3. Descrierea imobilului:

Tabelul nr. 1

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea în zona	Teren intravilan, situat în zona mediană a satului Gherăești, în apropierea intersecției din fața Parohiei Romano-Catolice (intersecția str. Vasile Alecsandri cu Aleea Eroilor și str. Cobzaru).
2	Forma parcelei	Forma neregulată, aproximativ literă "L" (vezi Anexa 1).
3	Delimitare	La data inspecției pe teren, parcela evaluată este îngrădită pe toate laturile; este asigurată materializarea delimitării (vezi foto Anexa 4).
4	Accesul	Terenul are acces la drumul public comună - str. Vasile Alecsandri (pe latura de sud), arteră asfaltată, cu 2 benzi de circulație, în stare tehnică bună.
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenul este plan, orizontal, nu este inundabil.
6	Dificultăți de fundare	Nu am identificat.
7	Rezidenții și vecinătățile	Strada Vasile Alecsandri la sud, proprietăți private rezidențiale pe celelalte laturi.
8	Utilizare	Utilizare curți-construcții.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Structura este cea caracteristică straturilor din Podisul Moldovenesc (loess).
10	Poluare	Nu am identificat.
11	Caracteristicile solului	Nerelevante relativ la utilizarea preconizată (cea mai bună utilizare nu este cea agricolă).
12	Restricții de construire	Subsemnatul nu am fost în posesia unui aviz de urbanism. Fiind o parcelă cu o suprafață foarte mică, se pot înregistra posibile restricții datorită existenței unor clădiri rezidențiale foarte aproape de limita de proprietate, pe latura de vest (locuința P+1+M Pal Iosif) și pe latura de est (locuința parter+ magazin florarie Samson Leontina)-vezi Anexele nr. 1 și 4 la raportul de evaluare. În aceste condiții, pentru a respecta POT și CUT legale, ca și distanța minimă față de stradă și clădirile învecinate, subsemnatul apreciez că nu se poate executa pe terenul evaluat decât o construcție cu elevație nivel parter, cu o suprafață construită la sol de maximum 25-30 mp. Aceste restricții scad valoarea terenului și limitează cea mai bună utilizare la întregirea unei proprietăți învecinate sau la construirea unui spațiu comercial de dimensiuni reduse.
13	Restricții de folosire (utilizare)	Nu am identificat. Subsemnatul nu am fost în posesia unui aviz de urbanism.

14	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat. Subsemnatul nu am fost în posesia unui aviz de urbanism.
15	Utilități (în str. Vasile Alecsandri)	În strădal, există linie electrică aeriană de joasă tensiune 380 V, pe stalpi de beton, a operatorului licențiat de distribuție SC Delgaz Grid SA Tg. Mureș. În strădal, în subteran, există conductă de alimentare cu apă și conductă de canalizare, din rețeaua comună. În strădal există conductă subterană de gaze naturale presiune redusă a operatorului licențiat de distribuție SC Mihoc Oil SRL. Nu există bransamente pentru utilități dedicate pentru terenul evaluat.

3.4. Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare:

3.4.1. Definirea pieței specifice (aria de piață) :

Piața terenurilor intravilane cu destinație curți-construcții, în zona centrală și mediană din localitățile rurale din zona de est a jud. Neamț, apropiate de mun. Roman. Terenul evaluat are potențial de a fi utilizat cu destinația curți-construcții, cu folosință comercială sau pentru întregirea unei proprietăți vecine.

3.4.2. Amplasare și caracteristicile pieței:

Zona mediană de situație, în satul Gherăești, sat reședință de comună. În această zonă sunt localizate imobile de tip locuință individuală ale cetățenilor precum și instituții (Primăria, școala, grădinița, biserica romano-catolică), spații comerciale și de servicii. Localitatea are o piață imobiliară cu activitate medie, datorită veniturilor peste media locală realizate de cetățeni care lucrează sau au lucrat în străinătate și care își construiesc case sau dezvoltă mici afaceri în comerț, industrie mică sau servicii.

Preturile terenurilor au cunoscut o creștere constantă, dar moderată în deceniul 2010-2020. În anii 2020-2022, au cunoscut o perioadă de stagnare, pe fondul pandemiei de Covid. După 2022, tendința de creștere a preturilor, pe fondul inflației marite, s-a reluat cu o creștere accentuată.

La momentul actual, oferta de terenuri pentru vânzare, în zona de referință, depășește cererea, putându-se caracteriza piața de profil ca fiind o piață a cumpărătorului.

3.4.3. Profilul celor care dețin proprietăți în această zonă (vanzători potențiali):

Proprietarii terenurilor din zona de referință sunt în general cetățeni sau moștenitori ai unor cetățeni care sunt proprietari sau cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietate, sunt pensionari, salariați cu venituri mici și/sau care nu mai locuiesc în localitățile rurale în care posedă terenurile. Nu au potențialul de a lucra aceste terenuri sau de a le valorifica potențialul de dezvoltare pe care îl oferă localizarea și dotarea edilitară a acestora. Aceste terenuri libere sunt fie cultivate de către proprietari în sistemul agriculturii de subsistență, fie sunt lăsate chiar necultivate, fie sunt proprietăți cu clădiri vechi (case bătrânești demolabile, la care valoarea substanțială o da terenul), pentru a fi disponibile pentru vânzare.

3.4.4. Profilul cumpărătorilor potențiali:

Cumpărătorii potențiali din zona de referință sunt în general persoane fizice care doresc să-și construiască o locuință sau persoane juridice societăți comerciale mici, persoane fizice autorizate sau întreprinderi individuale care doresc să dezvolte o activitate comercială în zonă.

Din analiza ofertelor, se observă că, în accepțiunea din mediul rural din zona de referință, un „loc de casă” înseamnă cca 1000-1500 mp, suprafața care permite construirea casei și construirea unor anexe (magazii, adăposturi pentru animale), grădina etc. Proprietatea evaluată are o suprafață redusă, ceea ce exclude practic utilizarea rezidențială.

3.4.5. Piața terenurilor libere sau potențial libere:

Terenurile libere intravilane nu sunt destul de frecvente, datorită faptului că satul Gherăești este compact, cu populație numeroasă, cu tendința de îmbătrânire mai mică decât media zonei geografice, cu numeroși cetățeni care lucrează în străinătate și au potențial financiar peste medie. Din datele prezentate de analiștii imobiliari, în general, în ultimii ani prețurile înregistrate la tranzacțiile efectuate în această zonă au fost:

- 15-30 euro/mp pentru loturi de casă, în zona centrală a satului. Terenurile cu cea mai bună utilizare comercială, dar cu suprafețe mai mari, pot avea prețuri superioare;
- 10-15 euro/mp pentru loturi de casă, în zone mediane ale satului;
- 5-10 euro/mp pentru loturi de casă, în zone periferice ale satului.



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

Marimea medie a loturilor tranzactionate sau ofertate spre vanzare este de 1000-1500 mp. Terenul in cauza, datorita suprafetei reduse si a motivelor aratate mai sus, in Tabelul nr. 1, poz. 12, nu poate avea cea mai buna utilizare rezidentiala (constructie locuinta), care este utilizarea preferata, cu preturile cele mai mari din zona de referinta. In ceea ce priveste utilizarea comerciala (spatiu comercial de dimensiuni reduse), pe fondul crizei economice si al recesiunii de la momentul actual, al unei distante de cca 1 km fata de centru si pe fondul aparitiei in localitatile rurale ale unor lanturi comerciale mari (Penny, Profi Loco etc.) sau ale unor francize („La doi pasi” etc.), atractivitatea spatiilor comerciale mici (magazine mixte) in rural este in scadere, existand numeroase astfel de spatii in zona de referinta care sunt inchise.

3.5. 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 moderat.

Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber de constructii pentru evaluare:

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 utilizarea a terenului evaluat, avand in vedere localizarea, suprafata si echiparea edilitara dar si restrictiile de construire (vezi poz. 12 din Tabelul nr. 1 de mai sus), este cea pentru curti-construcții, in scop comercial (construire spatiu comercial de dimensiuni reduse) sau intregirea unei proprietati invecinate.

4.2. Evaluarea terenului:

4.2.1. Scurta prezentare a metodelor de evaluare :

Principial, estimarea valorii bunurilor imobile de natura terenurilor, 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, aplicabila in cazul de fata.
2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din inchiriere este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista, local, o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte. Nu exista in localitate si in zona de referinta o astfel de piata, astfel incat, din lipsa de date, aceasta metoda nu s-a putut aplica.
3. Abordari (tehnici) alternative (extractia si alocarea), care se bazeaza pe existenta, in zona de referinta, a unui raport tipic intre valoarea terenului nud si valoarea proprietatii construite. Nu s-a dispus de date pentru aplicarea unei astfel de abordari.

4.2.2. 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, identificate in zona de referinta, in scopul estimarii unei valori pentru terenul in discutie. Subsemnatul am identificat in zona de referinta urmatoarele oferte comparabile pentru terenuri intravilane (vezi Anexa 3), respectiv :

Tabelul nr.

Sursa informatiei

Nr. comparabila in Anexa 3	Teren	Suprafata mp	Pret oferta €/mp	Deschidere la calea de comunicatie m	Tip drum de acces	Utilitati pe amplasament	Sursa informatiei
A	Teren Gherăești Noi,	2000	25,00	30	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate,	www.olx.ro

	com. Gherăești, 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. Dulcești	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 Acasi Imobiliare Roman
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 Acti Casa Roman
J	Teren Cotu Vames, com. Horia	1700	20,60	21	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	Agentia Acti Casa Roman
K	Teren Cordun, com. Cordun	750	34,60	15	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	Agentia Acti Casa Roman
L	Teren Cordun, com. Cordun	500	36,00	12	Asfaltat	Apa, canal, Electricitate, Gaze	www.olx.ro facebook

Toate anunțurile sunt recente (în evidența nu mai vechi de 90 de zile). Informațiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu vânzătorii și prin inspecție pe teren din stradal (cele din comune limitrofe mun. Roman).

Nota: Nu au fost analizate valori pentru tranzacții, în zona de referință, deoarece acestea trebuie privite cu anumite rezerve, din următoarele motive:

- există suspiciunea rezonabilă că vânzătorii și cumpărătorii nu au declarat prețurile real platite, ci unele mai mici, din rațiuni fiscale;
- prețurile din tranzacții au putut să fi fost influențate de grila notarilor;
- există suspiciunea rezonabilă că prețurile de tranzacționare declarate sunt influențate de legislația în vigoare privind tranzacțiile în numerar și legislația referitoare la combaterea spălării banilor;
- evaluatorul nu a avut acces la contracte scrise privind tranzacțiile, ci doar informații verbale sau acces la documente colaterale.

Pe baza situației și a caracteristicilor, au fost selectate ca fiind cele mai apropiate de terenul evaluat comparabilele A, B, K și L. Din analiza datelor, a rezultat următoarea grila a datelor de piață pentru oferte:

Tabelul nr.

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

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 Similara	20 Similara	15 Similara	12 Similara
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 informații 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, relevanța 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) o 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 costul lucrărilor de infrastructură aferente".

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

5831,00 € : 25 ani = **233,24 €/an**

29685,00 lei : 25 ani = **1187,40 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 de 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 redevență 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 metode 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 31 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., copii);
- 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



[Signature]

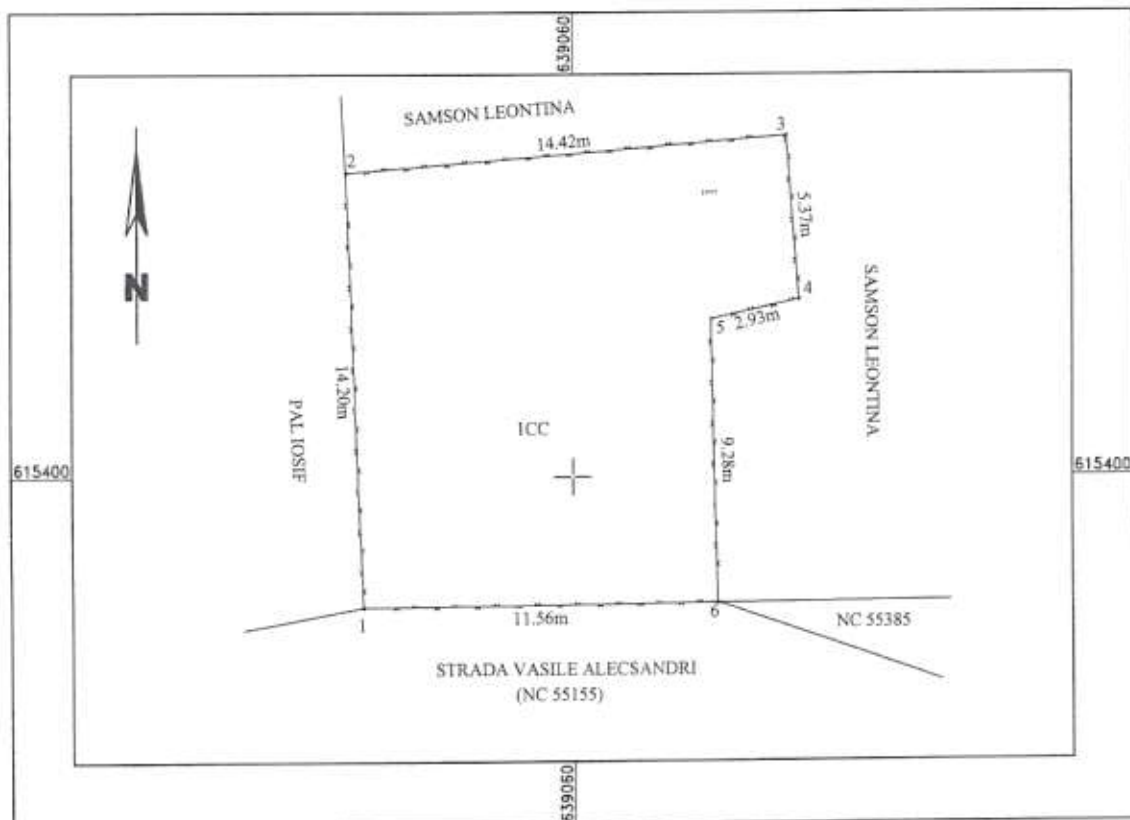


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

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)	Mentiiuni
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. Data : 21.11.2025	Confirm atribuirea numarului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara.

* 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; Construcția C1 înscrisă în 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 .

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

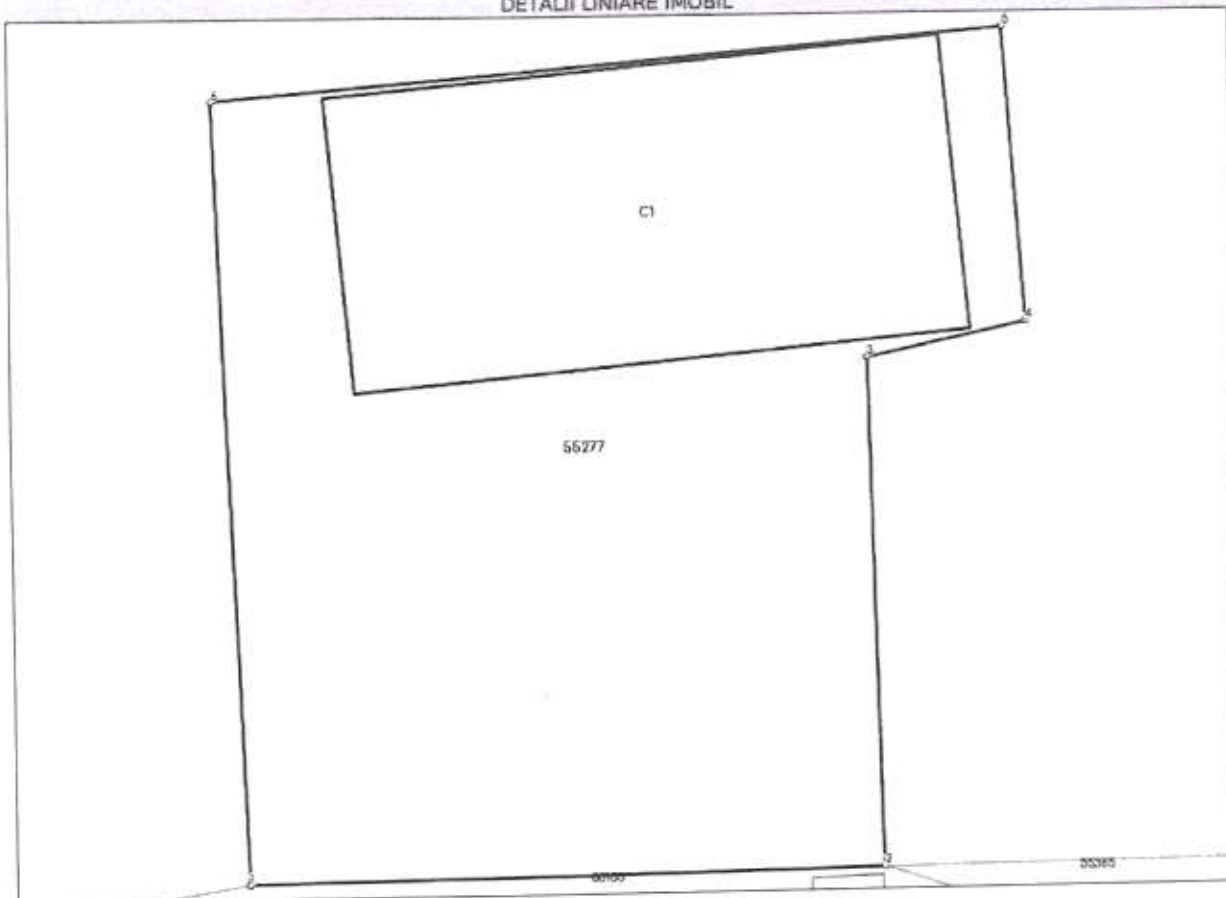
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
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	curti constructii	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>

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 Gherăești Noi, Comuna Gherăești, jud Neamț.

Casa dispune de: curent electric, fantana in curte, beci, magazine, 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 contactati 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 – Cordun
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 vanzare 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; stori.ro

De vânzare #teren #intravilan in sat Cordun, comuna Cordun amplasat într-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).

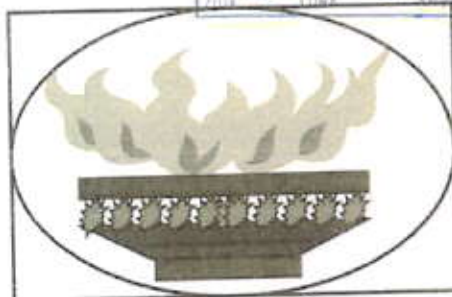


Foto 3: Aspectul morfologic al terenului.



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-

Nr. 612 din 18 08 2025

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

Partea I. Introducere. Rezumatul concluziilor

I.1. Declaratie 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:

- 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 catre delegatul proprietarului, d-l Viceprimar Cobzariu Dan.**
- 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.

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 străzii. 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/inchiriere/arendare valabile la data prezentului raport de evaluare. Terenurile au fost concesiionate până în anul 2022, în prezent contractele de concesiune s-au reziliat.

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



este deplin.

II.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :

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, 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 în specialitatea Evaluare bunuri imobile, având autorizația Min. Justiției nr. 4051706202545749250816052025.

II.10. Cronologie :

Data inspecției proprietății : 14 08 2025. Cu această ocazie, s-au identificat proprietățile din punct de vedere al localizării și al întinderii acestora, s-au identificat limitele de proprietate și materializarea acestora și s-au executat fotografii. La inspecția pe teren, subsemnatul evaluator am fost însoțit din partea proprietarului de către delegatul proprietarului, d-l Viceprimar Cobzariu Dan.

Data raportului de evaluare : 18 08 2025.

Data efectivă a opiniei asupra valorii : 18 08 2025.

II.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 editia 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 editia 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.

II.12. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale. Condiții limitative::

- Raportul de evaluare reprezintă o estimare a valorii, valabilă 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 către 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 consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță, referitor la proprietățile evaluate.

- Previziunile 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. Neamț. 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 otel 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 mediana, 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 comunala 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 comert, 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 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 mic spre moderat.

Partea a IV-a. Analiza datelor și concluziile

IV.1. Cea mai bună utilizare a terenurilor, considerat ca fiind libere de construcții:

Nota : 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 este cea de curți-construcții, rezidențiale (cu parcelare) sau, în secundar, pentru activități de mică industrie sau prestări-servicii, așa cum am arătat mai sus, motivată de următoarele argumente :

- situarea în localitate (centrul satului la cca 800 m) ;
- prezența în vecinătate a unor imobile cu destinație rezidențială, fie mai vechi, fie noi sau aflate în construcție;
- asigurarea energiei electrice la limita de proprietate (la gard) pentru debite și puteri uzuale;
- posibilitatea asigurării energiei electrice în cazul utilizării industriale (debite și puteri sporite) de la distanțe <500 m, din postul de transformare, la costuri rezonabile ;
- accesul la cale de transport rutieră asfaltată, la gard;
- rețea comună de gaze și apă-canal la limita de proprietate.

Pentru o utilizare superioară, terenul NC55440 ar putea fi parcelat în 2 loturi de câte 1300 mp, întrucât ieșirea la stradă permite.

IV.2. Evaluarea terenului:

Principal, evaluarea terenului, 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, abordare aplicabilă cu rezervele expuse mai jos, în cazul de față.
2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din chirie/arenda/concesiune este o metodă adecvată atunci când scopul evaluării este determinarea valorii de piață și există o piață a închirierilor cu suficiente date despre tranzacții și oferte. Subsemnatul nu am identificat în localitate oferte sau contracte de concesiune/arendă pentru terenuri comparabile. Taxa de concesiune pentru contractul precedent este depășită din punct de vedere al prețului actual, motive pentru care nu s-a putut aplica această abordare.
3. Abordarea prin tehnici alternative :
 - extractia, constă în determinarea unui raport tipic între valoarea terenului liber și valoarea proprietății construite sau
 - alocarea, constă în determinarea contribuției construcției în valoarea unei proprietăți construite.Subsemnatul evaluator nu am identificat, în zona de referință, date despre proprietăți imobiliare care să permită utilizarea acestor abordări.

Un investitor potențial, care, așa cum am arătat mai sus, poate fi persoana fizică sau de tip întreprindere mică, întreprindere individuală sau persoana juridică autorizată, și care dorește să dezvolte în localitate o activitate de tipul celor prezentate la pct. IV.1., sau o persoană fizică care dorește să-și construiască o locuință are practic două alternative :

- (1) să concesioneze/să cumpere un teren de tipul celui evaluat ;
- (2) să cumpere un teren agricol intravilan la periferia localității (există oferte relativ numeroase), să îl scoată din circuitul agricol și să îl amenajeze pentru folosință/activitatea preconizată. Principala cheltuială 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 Gherăești 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. Filipești, 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 Secuienii 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 că vânzătorii și cumpărătorii nu au declarat prețurile real plătite, 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 că 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% -0,50	-5% -0,60	-5% -0,50	-5% -0,60
Pret probabil negociat €/mp		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. patrata. 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⁾ Piată 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 construitibil.

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), repectiv **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 аренда 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 obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, relevanta acestora si informatiile de piata 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 si 9,15 €/mp pentru terenul NC55437, respectiv o valoare estimata totala de **24947,60 € pentru terenul NC 55440 si de 5371,00 € pentru terenul NC55437.**



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

5.1. Determinarea taxei de închiriere 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 costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Aplicând aceste prevederi, rezulta următoarele 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-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 de 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. 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 asuma nici un fel de cheltuieli în legătură cu terenurile evaluate).

În aceste condiții, taxa de concesiune (redevența), 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 că redevența VNE=Valoare evaluată teren $\times$ Rata de actualizare R_c

În situația din prezentul raport de evaluare, se poate considera cu bună aproximație, că 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%

Întrucât destinatarul raportului de evaluare preconizează o durată a concesiunii de 49 ani, cu revizuire la 10 ani, se va considera că fiind un indicator mai stabil randamentul obligațiunilor YTM RO,10y,EUR, de 6,27% și inflația în 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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55437 Gheraesti

ANEXA 1

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 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, 14:18

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>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55440 Gheraesti

Nr. cerere	38973
Ziua	13
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193196705



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 imprejmuit 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	A1
1) COMUNA GHERĂEȘTI, domeniu 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 (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 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 anet. 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 Mihaicut.



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 anunț: 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 anunț: 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.

Preț: 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 Gădintî, 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 vegetatie 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.