

ROMÂNIA  
JUDEȚUL NEAMȚ  
PRIMĂRIA COMUNEI GHERĂEȘTI  
NR. 1576 din 16.02.2026

## PROCES VERBAL

Astăzi, 16.01.2026, la sediul instituției Primăria Comunei Gherăești, strada Vasile Alecsandri nr. 56, satul Gherăești, județul Neamț, și pe site-ul instituției [www.primariagheraesti.ro](http://www.primariagheraesti.ro), am procedat la afișarea ANUNȚULUI nr. 1575 din 16.02.2026, referitor la elaborarea ”Proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a trupului de pășune ”LA LUNCĂ”, în suprafață de 8,42 ha, aparținând domeniului public al comunei Gherăești, județul Neamț.

SECRETAR GENERAL,

Marcela PĂLĂNCEANU

ROMÂNIA  
JUDEȚUL NEAMȚ  
PRIMĂRIA COMUNEI GHERĂEȘTI  
NR. 1575 din 16.02.2026

ANUNȚ PUBLIC  
referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

În temeiul prevederilor art. 7 alin. (1) și (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință publicului faptul că la nivelul comunei Gherăești, județul Neamț, s-a inițiat procedura de elaborare a proiectului de act normativ intitulat:

**”Proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a trupului de pășune ”LA LUNCĂ”, în suprafață de 8,42 ha, aparținând domeniului public al comunei Gherăești, județul Neamț**

Documentele cuprinzând textul integral al proiectului de hotărâre însoțit de referatul de aprobare al Primarului, anexele și raportul de specialitate, sunt afișate și pot fi accesate pe site-ul propriu al Comunei Gherăești, la adresa [www.primariagheraesti.ro](http://www.primariagheraesti.ro).

De asemenea copii ale proiectului de hotărâre și ale documentelor anexă pot fi puse la dispoziție celor interesați în baza unei solicitări în formă scrisă depusă la sediul instituției.

În contextul prevederilor art. 7 alin. (4) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrație publică, cu modificările și completările ulterioare, persoanele sau organizațiile interesate pot formula în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ, ce vor fi depuse la sediul instituției, situat în comuna Gherăești, str. Vasile Alecsandri nr. 56, județul Neamț, sau pe adresa de e-mail [primaria@primariagheraesti.ro](mailto:primaria@primariagheraesti.ro), în perioada 16.01.2026 – 26.02.2026.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (6) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrație publică, cu modificările și completările ulterioare, persoanele sau organizațiile interesate care transmit în scris propuneri, sugestii sau opinii cu privire la propunerile de acte normative supuse dezbaterii publice vor specifica articolul sau articolele din proiectul de act normativ la care se referă, menționând data trimiterii și datele de contact ale expeditorului.

Prezentul anunț public a fost afișat la data de 16.02.2026.

PRIMAR  
Ermina DĂNCULESEI

ROMÂNIA  
JUDEȚUL NEAMȚ  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHERĂEȘTI

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a trupului de pășune "LA LUNCĂ", în suprafață de 8,42 ha, aparținând domeniului public al comunei Gherăești, județul Neamț

Consiliul Local al comunei Gherăești, județul Neamț.

Având în vedere prevederile:

- art. 3, lit. b, ale art. 9, alin. 1, ale art. 10, alin. 1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea legii fondului funciar nr. 18/1991;

- Ordinului MADR nr. 407/2013 pentru aprobarea contractelor - cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor;

- Ordinului MADR nr. 544 din 21.06.2013 privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;

- Hotărârii Guvernului nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii zootehniei nr. 32 din 16 ianuarie 2019;

- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

- art. 286, alin. 4, ale art. 287, lit. b, ale art. 297 alin. 1, precum și ale art. 332 și următoarele din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- referatul de aprobare al primarului comunei Gherăești nr. 1542 din 13.02.2026;

- raportul de specialitate cu nr. 1543 din 13.02.2026;

- avizul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Gherăești;

- prevederile art. 9, alin. 1 și alin. 3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea legii fondului funciar nr. 18/1991,

- Hotărârea Consiliului Local al comunei Gherăești nr. 130 din 21 decembrie 2018, privind amenajamentul pastoral al comunei Gherăești, județul Neamț;

În temeiul prevederilor 129, alin 2, lit. c și alin. 6 lit. a, ale art. 139, alin. 3, lit. g, precum și ale art. 196, alin (1) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

**Art. 1.** (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică a trupului de pășune "LA LUNCĂ", în suprafață de 8,42 ha, aparținând domeniului public al comunei Gherăești, județul Neamț, înscris în cartea funciară a comunei Gherăești sub nr. 52275.

(2) Bunul care face obiectul închirierii are categoria de folosință "pășune".

**Art. 2.** Se aprobă prețul de pornire a licitației – **6.217,0 lei/ha/an**, conform raportului de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR.

**Art. 3.** Se aprobă Studiul de oportunitate privind închirierea prin licitație publică a trupului de pășune "LA LUNCĂ", în suprafață de 8,42 ha, aparținând domeniului public al comunei Gherăești, județul Neamț, înscris în cartea funciară a comunei Gherăești sub nr. 52275, prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art.4.** (1) Durata închirierii suprafeței de teren menționată la art. 1, cu destinația de pășune, este de 7 ani.

(2) Încetarea contractului de închiriere poate avea loc, în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală.

**Art.5. (1)** Se aproba documentația de atribuire, constând în caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, și alte formulare/documente pentru licitația privind închirierea prin licitație publică suprafeței de teren menționată la art. 1, cu destinația de pășune, conform Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Nu sunt admise la licitație persoane fizice sau juridice care au datorii.

(3) Nu sunt admise la licitație persoane fizice sau juridice care nu au respectat contractele de concesiune/inchiriere a pajiștilor/pășunilor în anii anteriori.

**Art. 6.** Documentația de atribuire se pune la dispoziția celor interesați pentru suma de **150 lei** în format letric, și gratuit prin intermediul mijloacelor electronice.

**Art.7.** Se aprobă Contractul – cadru de închiriere prin licitație a suprafeței de 8,42 ha teren, cu destinația de pășune, conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.8.** Se împuternicește primarul comunei Gherăești să semneze contractul de închiriere a suprafeței de 8,42 ha teren, cu destinația de pășune.

**Art.9.** Prin dispoziție a primarului comunei Gherăești, se va constitui comisia de licitație și soluționarea a contestațiilor, responsabile cu derularea procedurilor de licitație.

**Art.10.** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Gherăești.

**Art.11.** Prin grija secretarului general al comunei Gherăești, prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului – Județul Neamț, compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei Gherăești, în vederea aducerii la cunoștință publică, precum și tuturor persoanelor și autorităților interesate.

INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
Ermina DĂNCULESEI

Nr. 18  
Din 16.02.2026

Avizat pt legalitate  
Secretar general  
Marcela PĂLĂNCEANU

Adoptat în ședința din 26 februarie 2026 cu un număr de .....voturi ”pentru”, ..... ”abțineri”  
.....”împotriva” din totalul de 15 consilieri în funcție

ROMÂNIA  
JUDEȚUL NEAMȚ  
PRIMARIA COMUNEI GHERĂEȘTI  
Nr. 1542/13.02.2026

REFERAT DE APROBARE la proiectul de hotărâre  
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a trupului de pășune "LA LUNCĂ", în suprafață  
de 8,42 ha, aparținând domeniului public al comunei Gherăești, județul Neamț

În temeiul prevederilor art.136, alin.(8) lit.a) din O.U.G nr..57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare: " (8) Fiecare proiect de hotărâre înscris pe ordinea de zi a ședinței consiliului local este supus dezbaterii numai dacă este însoțit de:

a) referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de inițiator",

În conformitate cu prevederile O.U.G nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale vor dispune închirierea pășunilor aflate în proprietatea publică a comunei.

De asemenea, potrivit prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, închirierea pajiștilor aflate în domeniul public al comunei se face prin licitație publică.

Constatând necesitatea, eficiența și oportunitatea îmbunătățirii eficienței economice, prin valorificarea bunurilor aparținând domeniului public al comunei Gherăești, în sensul punerii în valoare a trupurilor de pășune, supun spre dezbateră și analiză Consiliului Local al comunei Gherăești, Proiectul de hotărâre aprobarea închirierii prin licitație publică a trupului de pășune "LA LUNCĂ", în suprafață de 8,42 ha, aparținând domeniului public al comunei Gherăești, județul Neamț.

INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
Ermina DĂNCULESEI

ROMÂNIA  
JUDEȚUL NEAMȚ  
PRIMARIA COMUNEI GHERĂEȘTI  
Nr. 1543/13.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a trupului de pășune "LA LUNCĂ", în suprafață de 8,42 ha, aparținând domeniului public al comunei Gherăești, județul Neamț

Prin proiectul de hotărâre inițiat, se propune aprobarea închirierii prin licitație publică a trupului de pășune "LA LUNCĂ", în suprafață de 8,42 ha, aparținând domeniului public al comunei Gherăești, județul Neamț.

NECESITATEA:

- importanța creșterii animalelor și necesitatea privind facilitarea accesului acestora la suprafețele de pajiști disponibile, aflate în domeniul public al comunei Gherăești, în condițiile în care pentru majoritatea crescătorilor de animale, singura sursă de asigurare a hranei pe perioada anotimpului de vară, este masa verde obținută de pe trupurile de pășune;
- atribuțiile consiliului local privind darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;
- îmbunătățirea eficienței economice, prin valorificarea bunurilor aparținând domeniului public al comunei Gherăești, în sensul punerii în valoare a trupurilor de pășune.

LEGALITATEA:

Proiectul de hotărâre supus spre aprobare, este susținut din punct de vedere legal, de prevederile:

- art. 3, lit. b, ale art. 9, alin. 1, ale art. 10, alin. 1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea legii fondului funciar nr. 18/1991;

- Ordinului MADR nr. 544 din 21.06.2013 privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;

- Ordinului MADR nr. 571/371 din 26.03.2015 pentru modificarea Ordinului nr. 407/2051 din 31.05.2013 pentru aprobarea contractelor - cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor;

- Hotărârii Guvernului nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al comunei Gherăești nr. 130 din 21 decembrie 2018, privind amenajamentul pastoral al comunei Gherăești, județul Neamț;

Suprafața trupului de pășune disponibilă în vederea închirierii prin licitație publică este de 8,42 ha, în punctul numit "LA LUNCĂ".

Propunerea privind aprobarea închirierii prin licitație publică a trupului de pășune "LA LUNCĂ", în suprafață de 8,42 ha, aparținând domeniului public al comunei Gherăești, județul Neamț, o considerăm necesară, oportună și legală, drept pentru care se va întocmi un proiect de hotărâre în acest sens.

Proiectul de hotărâre, împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al comunei Gherăești.

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,  
Marcela PĂLĂNCEANU

## STUDIU DE OPORTUNITATE

### **privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de pășune de 8,42 ha cu NC 52275, tarla "La Luncă", categoria de folosință pășuni, aparținând domeniului public al comunei Gheraesti**

Activitatea de administrare a pajiștilor din domeniul public al comunei Gheraesti în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului agriculturii, alimentației și a pădurilor și ministrului Administrației Publice nr. 226/235/2003 pentru aprobarea Strategiei privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajiștilor la nivel național, pe termen mediu și lung, modificat prin Ordinul nr. 541/2009, respectiv a Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 544/2013 privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște, este destinată susținerii dezvoltării durabile a zooeconomiei speciilor de taurine/bovine și ovine, contribuind la satisfacerea nevoilor crescătorilor de animale în ceea ce privește asigurarea unor activități de furaje și fibroase cu un grad sporit de digestibilitate și cu un aport nutrițional direct.

Potrivit prevederilor art. 333 coroborat cu art.139 alin.3 lit. g din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ: „*Inchirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin Hotărâre de Consiliu Local cu votul majorității absolute a consilierilor locali în funcție.*

Hotărârea va cuprinde următoarele:

- Datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- Destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- Durata închirierii
- Prețul minim al închirierii

Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică.

Având în vedere prevederile O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, în vederea asigurării accesului tuturor crescătorilor de animale, persoane fizice și juridice având animale înscrise în RNE, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare *s-a considerat necesară ca pentru fiecare trup de pășune, să se stabilească o destinație, respectiv bovine/ovine/caprine, pentru a putea asigura accesul tuturor crescătorilor de animale să participe la procedura de licitație organizată.*

#### Scopul închirierii

Activitatea de administrare și exploatare a pajiștilor proprietatea comunei Gheraesti, se referă în principal, la asigurarea întreținerii corespunzătoare a acestora în vederea menținerii și ridicării potențialului de producție a masei vegetale prin :

- asigurarea pazei și supravegherea acestor suprafețe ,
- valorificarea potențialului pajiștilor și utilizarea acestor suprafețe prin asigurarea unui număr optim de animale erbivore, conform normelor în vigoare ,
- efectuarea la timp și în condiții optime a lucrărilor de întreținere și igienizare a pajiștilor în conformitate atât cu normele în vigoare cât și cu programele de pășunat stabilite,
- asigurarea acțiunilor programate destinate îmbunătățirii și valorificării producției pășunilor respectându-se ritmul anual de regenerare a suprafețelor de pășune .
- atragerea la bugetul Consiliului Local de fonduri suplimentare.

### Motive de ordin social

În conformitate cu prevederile art. 9 alin. 1 din O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, „*pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul public al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animale înscrise în RNE, încheie contracte de concesiune/închiriere, în condițiile legii, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.*”

**Având în vedere solicitările crescătorilor de animale și prevederile O.U.G. nr. 34/2013 în vederea asigurării accesului tuturor crescătorilor de animale, persoane fizice și juridice având animale înscrise în RNE, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație s-a considerat necesară ca fiecărui trup de pășune să i se dea o destinație : ovine/caprine sau bovine, astfel incat sa se poata asigura accesul tuturor crescătorilor de animale la procedura de licitație organizată.**

### Motive de ordin financiar

În conformitate cu prevederile art. 9 alin. (7) din OUG nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare;

*„Resursele financiare rezultate din administrarea pajiștilor proprietate publică sau privată a comunelor, orașelor, respectiv a municipiilor se fac venit la bugetele locale ale comunelor, orașelor, municipiilor și sectoarelor municipiului București, după caz.*

*Prețul concesiunii/închirierii se stabilește ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarbă disponibilă și obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajiștii permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral.*”

### Motive de mediu

Având în vedere normele legislative privind protecția mediului și adaptarea continua a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administrației publice locale are responsabilități și obligații pentru a asigura un mediu sănătos pentru locuitorii comunei Gheraești

În acest sens, se impune:

- a) determinarea părților din pajiște care sunt oprite de la pășunat;
  - b) capacitatea de pășunat a pajiștii;
  - c) parcelarea pășunatului pe secțiuni pentru diferite specii de animale, considerându-se necesar o diferențiere a pășunilor, respectiv cele cu destinație ovine sau bovine.
  - d) orice alte elemente necesare punerii în valoare și exploatării raționale a pajiștii;
- Obligațiile referitoare la respectarea condițiilor de mediu subzistă, indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor, pe care legislația specifică de mediu, le prevede. Diferențierea apare în ceea ce privește obligativitatea efectuării demersurilor ce se impun în acest sens.

Consiliul Local al comunei Gheraești va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuții cu privire la monitorizarea și exercitarea controlului cu privire la furnizarea și prestarea serviciilor de exploatare și întreținere.

### Nivelul chiriei

- nivelul minim al chiriei pentru pășunile comunei este de **6.217,00 lei/ha/an**;
  - anual, chiria se va modifica în funcție de indicii de inflație, de încărcătura optimă și suprafața pășunii determinată de aceasta;
  - plata chiriei se va face lunar până la 25 a fiecărei luni .
  - pentru plata cu întârziere a obligațiilor financiare se percep majorări de întârziere conform legislației în vigoare de 0,01 % pentru fiecare zi de întârziere, din cuantumul redevenței datorate;
- Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile art. 9 alin. 1 din O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor permanente și pentru modificarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, „*pentru punerea în valoare a pășunilor aflate în domeniul public al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animale înscrise în RNE, încheie contracte de concesiune/închiriere, în condițiile legii, pentru suprafețele de pășiți disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.*”

Atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică se va face prin aplicarea procedurii licitației cu respectarea prevederilor art. 314 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Garanția de buna execuție a contractului, este obligatorie și se depune în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune și reprezintă 10% din suma obligației de plată pentru primul an de exploatare.

### Durata estimată a închirierii

Durata închirierii pășunilor se stabilește la 7 ani, începând cu data semnării contractului.

### Inițiativa închirierii

Închirierea are loc la inițiativa autorității contractante sau ca urmare a solicitărilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice, în baza unei cereri depuse de aceștia.

Inițiativa închirierii are la bază studiul de oportunitate care cuprinde următoarele elemente

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
  - b) motive de ordin social, economico-financiar și de mediu, care justifică realizarea închirierii;
  - c) nivelul minim al redevenței;
  - d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
  - e) durata estimată a închirierii;
  - f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere;
- Studiul de oportunitate se aprobă de către autoritatea contractantă.

### Procedura de atribuire

Prin licitație publică, deținătorilor de animale conform RNE, a prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii Fondului Funciar nr. 18/1991, a prevederilor Ordonanței

de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicat.

Se stabilesc următoarele proceduri de atribuire a contractelor de închiriere a pășunilor din domeniul public al comunei Gheraesti:

**Licitația publică** - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune oferte.

Este interzisă subînchirierea.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere de bunuri:

- a) transparența - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractelor de închiriere,
- b) tratament egal - aplicarea într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică a criteriilor de atribuire a contractelor de închiriere,
- c) proporționalitatea - presupune ca orice măsură stabilită de autoritatea publică să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte.
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea /publică a condițiilor pentru care persoana participantă la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni titular al contractului de închiriere în condițiile legii.

Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul care va fi declarat câștigător avându-se în vedere ofertele prezentate și condițiile stabilite în caietul de sarcini.

Taxa de închiriere obținută prin procedura de licitație se face venit la bugetul local.

**Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat**

Suprafața de **8,42 ha cu NC 52275**, tarla "La luncă", categoria de folosință pășune.

AMEXA NR. 2 LA  
HCL MP, 26.02.2026

## **DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

- I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTA**
- II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**
- III. CAIET DE SARCINI**
- IV. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- V. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

## I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

COMUNA GHERAESTI

SEDIUL: Comuna Gheraesti, Strada Vasile Alecsandri nr. 56, Județul Neamț,

COD FISCAL: 2613729

TELEFON 0233746051; FAX 0233746450

Organizarea licitației se face de către Comisia de licitație numită prin Dispoziția primarului

## II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

### 1. Procedura licitației publice

1.1 Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire al contractului de închiriere- **Prețul cel mai mare.**

1.2 Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comuna Gheraesti are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

1.3 Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

1.4 Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

1.5 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

1.6 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile pct. 3 din Caietul de sarcini.

1.7 După analizarea conținutului plicului exterior, se întocmește procesul-verbal nr. 1, în care se va preciza rezultatul analizei prin menționarea ofertelor valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

1.8 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de calificare. În caz contrar procedura de licitație se anulează și se organizează o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

1.9 În situația în care comisia solicită ofertanților clarificări referitoare la documentele de calificare prezentate în plicul exterior, deschiderea plicului interior și evaluarea ofertei financiare se va stabili la o dată ulterioară, cu respectarea termenului de 3 zile lucrătoare de răspuns din partea ofertanților, termen calculat de la data primirii solicitării de clarificări.

1.10 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal nr.1 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, în situația în care nu există vreo solicitare de clarificări din partea comisiei de evaluare.

1.11 În cazul în care există mai multe oferte cu același preț, se va solicita refacerea prețului, în plic închis.

1.12 Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare în funcție de criteriul de atribuire - prețul cel mai mare și întocmește procesul-verbal nr.2, care trebuie semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

1.13 În baza procesului-verbal nr. 1 și nr. 2, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, Raportul procedurii pe care îl transmite spre aprobare primarului comunei Gheraesti. Raportul se depune la dosarul de licitație.

1.14 Comuna Gheraesti va informa ofertanții, inclusiv ofertanții câștigători, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea raportului.

1.15 În cazul informării ofertanților care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, se vor prezenta motivele care au stat la baza deciziei respective.

1.16 Comuna Gheraesti are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului procedurii cu toți ofertantii.

1.17 Comuna Gheraesti va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

## **2. Garanții**

2.1 În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare la licitație.

2.2 Garanția de participare este în cuantum de **1.036 lei** și se va achita la caseria Primăriei Gheraesti , cu specificația la obiectul plății.

### III CAIET DE SARCINI

#### 1. Informații generale privind obiectul închirierii

##### 1.1 Descrierea bunului ce urmează a fi închiriat

Obiectul prezentului caiet de sarcini este închirierea prin licitație publică cu plic închis, a pajiștilor disponibile, libere de contract, proprietatea publică a comunei Gheraesti, în suprafață de 8,42 ha, trup de pășune "La Luncă", NC 52275, în scopul punerii în valoare și folosirii optime prin pășunat continuu, crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice care au animalele înscrise în Registrul National al Exploatatiilor.

Terenul are categoria de folosință pășune, suprafața denivelată, iar pe el nu există nici o construcție și nu este împrejmuțit.

##### 1.2 Destinația bunului ce face obiectul închirierii

În urma închirierii, ofertanții declarați câștigători se vor ocupa de exploatarea și întreținerea acestuia, conform Amenajamentul pastoral, aprobat prin HCL Gheraesti nr. 130 din 21/12/2018, prin servicii de curățare și de înlăturare a materialului vegetal nedorit (buruieni, vegetație lemnoasă, mușuroaie) Pășunatul va începe în fiecare an de la data de 01 mai și se va încheia la data de 01 decembrie. Terenul descris mai sus va fi folosit exclusiv pentru pășunatul animalelor.

#### 2. Condiții generale ale închirierii

##### 2.1 Regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea contractului de închiriere

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt:

a) **bunuri de retur** - sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, la expirarea contractului .

b) **bunuri de preluare** - sunt bunurile care la expirarea contractului pot reveni locatorului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații, egale cu valoarea contabilă actualizată – conform caietului de sarcini;

c) **bunuri proprii** - sunt bunurile care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului.

##### 2.2 Obligațiile privind protecția mediului

Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele freatice sau subterane. În acest scop locatarul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații.

Locatarul va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora.

Locatarul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare. Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfășurată în imediata vecinătate a caselor locuite de cetățeni, precum și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă și curățenie cerute de reglementările în vigoare. Autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

Obligațiile de mediu trec în sarcina locatorului începând cu data intrării în vigoare a contractului de închiriere. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către locatar.

##### 2.3 Locatarul se obligă:

a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;

b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;

c) să plătească chiria la termenul stabilit;

d) să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;

- e) să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- f) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat;
- g) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;
- h) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
- i) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;
- j) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;
- k) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- l) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen;
- m) să restituie locatarului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- n) să efectueze lucrările stabilite în Amenajamentul pastoral și să invite la recepția acestora reprezentantul Primăriei;

#### **2.4 Subînchirierea**

Se interzice subînchirierea, în tot sau în parte, unei terțe părți, a terenului ce face obiectul acestui contract.

**2.5 Durata închirierii** - Durata închirierii este de 7 ani.

**2.6 Prețul de pornire al licitației:**

**Pentru pășunea comunală prețul de pornire al licitației este de 6.217,00 lei/ha/an.**

Taxa pe teren, prevăzută la art. 463, alin. (2) și (3) din Legea privind Codul fiscal nr. 227/2015, se plătește separat.

**2.7 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:**

- a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;
- b) pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;
- c) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- g) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;
- i) în cazul vânzării animalelor de către locatar;
- j) schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;
- k) în cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită;

### **3. Precizări cu privire la ofertele depuse în cadrul procedurii de închiriere**

#### **3.1 Reguli de ofertare**

Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Gheraesti, strada Vasile Alecsandri nr. 56, județul Neamț. Ofertantul are obligația de a depune oferta până la data limită pentru depunere stabilite în anunțul de licitație.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu cele precizate în documentația de atribuire. Oferta se transmite într-un singur exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

**Plicul exterior trebuie să conțină:**

O cerere de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere pășuni, care va cuprinde informații privind ofertantul, cu indicarea localității, lotului și a suprafeței lotului, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau alte modificări.

Documentele de calificare.

*Pe plicul exterior se va indica numele/denumirea și adresa ofertantului precum și obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, respectiv localitatea, lotul și suprafața lotului.*

**Plicul interior trebuie să conțină:**

Oferta financiară.

*Pe plicul interior se va înscrie „Propunere financiară” precum și denumirea ofertantului și sediul social/domiciliul.*

**3.2 Documente de calificare**

La licitație pot participa persoane fizice sau juridice/forme asociative, care desfășoară activități în domeniul creșterii animalelor, având animalele înscrise în Registrul Național al Exploatațiilor.

Acestea vor prezenta următoarele documente:

**Persoane fizice:**

- copie CI/BI;
- copie a cardului de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor;
- dovada privind asigurarea încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha pentru suprafața solicitată (adeverință de la medicul veterinar);
- dovada deținerii exploatației și a efectivului de animale , prin prezentarea adeverinței emise de Registrul agricol care dovedește existența/înregistrarea animalelor ;
- acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire și a garanției de participare la licitație;
- certificat fiscal care atestă achitarea datoriilor către bugetul local, original, valabil la data licitației.

**Persoane juridice/Forme asociative:**

- copie de pe statut;
- copie de pe certificatul unic de înregistrare;
- copie a cardului de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor;
- lista cu copiile de pe cardurile de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor a membrilor asociației;
- copie de pe certificatul de înscriere în Registrul asociațiilor și fundațiilor, după caz;
- dovada privind asigurarea încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha pentru suprafața solicitată (adeverință de la medicul veterinar);
- dovada deținerii exploatației și a efectivului de animale , prin prezentarea adeverinței emise de Registrul agricol care dovedește existența/înregistrarea animalelor ;
- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini și a garanției de participare la licitație;
- certificat fiscal care atestă achitarea datoriilor către bugetul local, original, valabil la data licitației.

**4. Atribuirea contractului de închiriere**

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire al contractului de închiriere - **Prețul cel mai mare.**

(2) (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comuna Gheraesti are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(6) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile pct. 3 din Caietul de sarcini.

- (7) După analizarea conținutului plicului exterior, se întocmește procesul-verbal nr. 1, în care se va preciza rezultatul analizei prin menționarea ofertelor valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.
- (8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de calificare. În caz contrar procedura de licitație se anulează și se organizează o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- (9) În situația în care comisia solicită ofertanților clarificări referitoare la documentele de calificare prezentate în plicul exterior, deschiderea plicului interior și evaluarea ofertei financiare se va stabili la o dată ulterioară, cu respectarea termenului de 3 zile lucrătoare de răspuns din partea ofertanților, termen calculat de la data primirii solicitării de clarificări.
- (10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal nr.1 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, în situația în care nu există vreo solicitare de clarificări din partea comisiei de evaluare.
- (11) În cazul în care există mai multe oferte cu același preț, se va solicita refacerea prețului, în plic închis.
- (12) Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare în funcție de criteriul de atribuire - prețul cel mai mare și întocmește procesul-verbal nr.2, care trebuie semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (13) În baza procesului-verbal nr. 1 și nr. 2, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, Raportul procedurii pe care îl transmite spre aprobare Primarului comunei Gheraesti. Raportul se depune la dosarul de licitație.
- (14) Comuna Gheraesti va informa ofertanții, inclusiv ofertanții câștigători, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea raportului.
- (15) În cazul informării ofertanților care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, se vor prezenta motivele care au stat la baza deciziei respective.
- (16) Comuna Gheraesti are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului procedurii cu toți ofertanții.
- (17) Comuna Gheraesti va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

#### **(18) Anularea procedurii de licitație**

- (1) Cu excepția situației prevăzute la pct. 4.2 alin.(7), Comuna Gheraesti 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 înscrierea contractului.
- (2) În sensul alin.(1), 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 atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ;
- b) Autoritatea contractantă se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor sus menționate.
- (3) Autoritatea contractantă 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.

#### **5. Contractul de închiriere**

- (1) .(1) Contractele de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, în termen de 20 zile de la data la care comisia de evaluare a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.
- (2) Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.
- (2) .(1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere de bunuri proprietate privată poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul Locatorului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care Autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).

(7) . (1) Modelul contractului de concesiune/închiriere este cel aprobat prin Ordinul comun M.A.D.R. și M.D.R.A.P. nr.407/2051/2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune/închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, completat în funcție de situația de fapt.

(8) Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

## 6. Dispoziții finale

6.1 **Prețul documentației de atribuire** este în cuantum de **150 de lei**. Acesta se achită la caseria primăriei Gheraesti, cu specificația la obiectul plății. **Taxa de participare la licitație este de 2.000 lei**

6.2 (1) Garanția de participare se va restitui participanților care au pierdut licitația, în termen de 15 zile lucrătoare de la data licitației. Taxa de participare la licitație, nu se restituie.

(2) Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în plata chiriei.

(3) Garanția de participare se pierde în situația în care solicitantului câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului de închiriere în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

6.3. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Comuna Gheraesti va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată de către persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, într-o perioadă care nu va depăși 5 zile de la primirea unei astfel de solicitări, dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util pentru a permite respectarea termenului limită de depunere a ofertelor, comuna Gheraesti va 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.

6.4 (1) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin dispoziția Primarului comunei Gheraesti, prin desemnarea președintelui comisiei de evaluare și a secretarului acesteia.

Membrii comisiei de evaluare și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul licitației.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile.

(2) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

- (3) Comisia de evaluare este legal întrunită în prezența tuturor membrilor.
- (4) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
- (5) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

6.5. Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, cu încălcarea dispozițiilor legale în materia concesiunii, are dreptul de a contesta actul respectiv pe cale administrativ-jurisdicțională, în condițiile legislației în vigoare.

6.6. Contestațiile se pot depune în termende 5 zile de la data comunicării rezultatului procedurii licitației și vor fi soluționate în termen de cel mult 10 zile de la data depunerii lor, de către Comisia de soluționare a contestațiilor.

6.7. (1) Comisia de soluționare a contestațiilor, formată din 3 membri, se numește prin dispoziția Primarului comunei Gheraesti, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, alții decât cei din comisia de evaluare.

#### IV. FIȘA DE DATE

Privind închirierea prin licitație publică în plic închis a suprafețelor de pășuni proprietate publică a comunei Gheraesti, respectiv a suprafeței de 8,42 ha cu NC 52275, tarla "La Luncă "

- A. Introducere
- B. Modul de prezentare a ofertelor
- C. Evaluarea ofertelor
- D. Alte informații utile
- E. Formulare

#### A. Introducere

##### Informații privind autoritatea contractantă:

COMUNA GHERAESTI

SEDIUL: Comuna Gheraesti, strada Vasile Alecsandri, nr. 56, Județul Neamț,

COD FISCAL: 2613729

TELEFON -0233746051; FAX -02337446050

##### Scopul aplicării procedurii

Autoritatea contractantă invită crescătorii de animale, persoane fizice și/sau juridice care au animalele înscrise în Registrul National al Exploatatiilor, să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere pășune comună pentru lotul de pășune care face obiectul închirierii prin licitație în plic închis, în vederea asigurării accesului și exploatării respectivelor suprafețe de pășune în condiții optime pentru o perioadă de 7 ani.

##### Legislația aplicabilă

Atribuirea contractului de închiriere se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 34/2013 pentru organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor, a H.G.R. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 34/2013, a Ordinului M.A.D.R. nr. 554/2013 privind metodologia de calcul a încărcaturii optime de animale pe hectar de pajiște și Ordinului comun M.A.D.R. și M.D.R.A.P. pentru aprobarea contractelor- cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor.

##### Valoarea estimată

Pentru pășunea comună în suprafață de 8,42 ha, NC 52275, prețul de pornire al licitației este de 6.217,00 lei/ha/an;

##### Durata contractului

Durata închirierii este de 7 ani.

##### Criteriul de atribuire:

Criteriul de atribuire este *prețul cel mai mare*, aplicat la oferta care îndeplinește toate cerințele de selecție și calificare.

#### B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

Documentele ofertei:

1. Plicul exterior - Documentele de calificare

*Pe plicul exterior se va indica numele/denumirea și adresa ofertantului precum și obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv localitatea, lotul și suprafața lotului.*

2. Plicul interior - Propunere financiară

*Pe plicul interior se va înscrie „Propunere financiară” precum și denumirea ofertantului și sediul social/domiciliul.*

Documentele de calificare:

**Persoane fizice:**

- cerere de participarea la procedura de atribuire a contractului de închiriere pășuni, care va cuprinde informații privind ofertantul, cu indicarea localității, lotului și a suprafeței lotului, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau alte modificări. (Formular 1)
- împuternicire/procură dacă este cazul. (Formular 3)
- copie CI/BI;
- copie a cardului de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor;
- dovada privind asigurarea încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha pentru suprafața solicitată (adeverință de la medicul veterinar);
  
- dovada deținerii exploatației și a efectivului de animale , prin prezentarea adeverinței emise de Registrul agricol care dovedește existența/înregistrarea animalelor ;
- acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire și a garanției de participare la licitație; -
- certificat fiscal care atestă achitarea datoriilor către bugetul local, original, valabil la data licitației.

**Persoane juridice/Forme asociative:**

- cerere de participarea la procedura de atribuire a contractului de închiriere pășune, care va cuprinde informații privind ofertantul, cu indicarea localității, lotului și a suprafeței lotului, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau alte modificări. (Formular 2)
- împuternicire/procură dacă este cazul. (Formular 3)
- declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară. (Formular 4)
- copie de pe statut;
- copie de pe certificatul unic de înregistrare;
- copie a cardului de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor;
- lista cu copiile de pe cardurile de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor a membrilor asociației;
- copie de pe certificatul de înscriere în Registrul asociațiilor și fundațiilor, după caz;
- dovada privind asigurarea încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha pentru suprafața solicitată (adeverință de la medicul veterinar);
- dovada deținerii exploatației și a efectivului de animale , prin prezentarea adeverinței emise de Registrul agricol care dovedește existența/înregistrarea animalelor;
- acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire și a garanției de participare la licitație; -
- certificat fiscal care atestă achitarea datoriilor către bugetul local, original, valabil la data licitației.

Documentele vor fi depuse în plicul exterior alături de plicul interior care va conține oferta financiară, închis și sigilat.

Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția „Conform cu originalul” precum și semnătura autorizată).

*Pe plicul exterior se va indica numele/denumirea și adresa ofertantului precum și obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv localitatea, lotul și suprafața lotului.*

**Propunere financiară**

Prețul ofertei va fi exprimat sub forma chiriei anuale/ha,an în lei. (Formular 5)

Propunerea financiară va fi depusă în plicul interior, separat.

*Pe plicul interior se va înscrie „Propunere financiară” precum și denumirea ofertantului și sediul social/domiciliul.*

Limba de redactare - toate documentele vor fi redactate în limba română.

### **C. EVALUAREA OFERTELOR**

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicului exterior ce conține documentele de calificare. Vor fi considerate calificate ofertele care au îndeplinit în totalitate cerințele de la documentele de calificare și drept urmare se va proceda la deschiderea plicului interior care conține propunerea financiară.

### **D. ALTE INFORMAȚII UTILE**

1. Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute la sediul Comunei Gheraesti. Adresa la care trebuie depuse ofertele: Comuna Gheraesti, strada Vasile Alecsandri, nr. 56, Județul Neamț.
2. Garanția de participare se va restitui participanților care au pierdut licitația, în termen de 15 zile lucrătoare de la data licitației.
3. Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în plata chiriei.
4. Garanția de participare se pierde în situația în care solicitantului câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului de închiriere în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

### **E. FORMULARE**

- cerere de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere pășuni, care va cuprinde informații privind ofertantul, cu indicarea localității, lotului și a suprafeței lotului, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau alte modificări. (Formular 1)
- cerere de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere pășuni, care va cuprinde informații privind ofertantul, cu indicarea localității, lotului și a suprafeței lotului, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau alte modificări. (Formular 2)
- împuternicire/procură dacă este cazul. (Formular 3)
- declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară. (Formular 4)
- Propunerea financiară. (Formular 5)

## VI. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Formular 1

### CERERE

pentru închirierea suprafeței de 8,42 ha pășune, NC 52275, aflată în administrarea comunei Gheraesti

#### Persoană fizică

Subsemnatul/Subsemnata, \_\_\_\_\_, (numele, prenumele, inițiala tatălui) domiciliat/domiciliată în satul \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, comuna \_\_\_\_\_, județul Neamț, codul poștal....., nr. telefon....., adresa e-mail ....., cod din Registrul Național al Exploatațiilor \_\_\_\_\_, posesor/posesoare al/a BI/CI seria \_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, CNP.....

solicit închirierea suprafeței de 8,42 ha, tarla "La Luncă", cu NC 52275, din localitatea Gherăeștii Noi, com. Gheraesti, pentru un efectiv de \_\_\_\_\_ capete bovine, \_\_\_\_\_ capete ovine/caprine.

Anexez următoarele documente:

Plic exterior:

- cerere de participarea la procedura de atribuire a contractului de închiriere pășuni, care va cuprinde informații privind ofertantul, cu indicarea localității, lotului și a suprafeței lotului, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau alte modificări. (Formular 1)
- împuternicire/procură dacă este cazul. (Formular 3)
- copie CI/BI;
- copie a cardului de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor;
- dovada privind asigurarea încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha pentru suprafața solicitată (adeverință de la medicul veterinar);
- dovada deținerii exploatației și a efectivului de animale, prin prezentarea adeverinței emise de Registrul agricol care dovedește existența/înregistrarea animalelor;
- certificat fiscal care atestă achitarea datoriilor către bugetul local, original, valabil la data licitației.

Plic interior:

Propunere financiară. (Formular 5)

Declar pe propria răspundere că datele înscrise în prezenta cerere sunt reale, în caz contrar voi suporta rigorile prevederilor legale în vigoare privind falsul în declarații.

Solicitant,  
(numele și prenumele în clar, semnătura)

## CERERE

pentru închirierea suprafeței de 8,42 ha pășune, NC 52275, aflată în administrarea comunei Gheraesti

Persoană juridică/Formă asociativă

Denumirea solicitantului \_\_\_\_\_, cu sediul în satul \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, comuna \_\_\_\_\_, județul Neamț înregistrat la Registrul comerțului cu nr. \_\_\_\_\_, cod unic de înregistrare /Registrul asociațiilor și fundațiilor cu nr. \_\_\_\_\_, după caz, reprezentat prin \_\_\_\_\_, în calitate de reprezentant legal, posesor al BI/CI seria \_\_\_ nr....., CNP..... solicită închirierea suprafeței de 8,42 ha pășune, NC 52275, aflată în administrarea comunei Gheraesti, pentru un efectiv de \_\_\_\_\_ capete bovine, \_\_\_\_\_ capete ovine/caprine.

Anexez următoarele documente:

Plic exterior:

- cerere de participarea la procedura de atribuire a contractului de închiriere pășuni, care va cuprinde informații privind ofertantul, cu indicarea localității, lotului și a suprafeței lotului, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau alte modificări. (Formular 2)
- împuternicire/procură dacă este cazul. (Formular 3)
- declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară. (Formular 4)
- copie de pe statut;
- copie de pe certificatul unic de înregistrare;
- copie a cardului de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor;
- lista cu copiile de pe cardurile de exploatație din Registrul Național al Exploatațiilor a membrilor asociației;
- copie de pe certificatul de înscriere în Registrul asociațiilor și fundațiilor, după caz;
- dovada privind asigurarea încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha pentru suprafața solicitată (adeverință de la medicul veterinar);
- dovada deținerii exploatației și a efectivului de animale, prin prezentarea adeverinței emise de Registrul agricol care dovedește existența/înregistrarea animalelor;
- certificat fiscal care atestă achitarea datoriilor către bugetul local, original, valabil la data licitației.

Plic interior:

Propunere financiară. (Formular 5)

Declar pe propria răspundere că datele înscrise în prezenta cerere sunt reale, în caz contrar voi suporta rigorile prevederilor legale în vigoare privind falsul în declarații.

Solicitant,(numele și prenumele în clar, semnătura)

**Formular 2**

## ÎMPUTERNICIRE

Ofertantul \_\_\_\_\_, împuternicim pe  
\_\_\_\_\_, ce se legitimează cu BI/CI seria \_\_\_\_\_, nr.  
\_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, să  
participe la procedura de atribuire a contractului de închiriere.

Ofertant,  
(numele și prenumele în clar, semnătura/ștampila dacă este cazul)

OFERTANTUL  
(denumirea ofertantului)

### DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul, reprezentant/împuternicit al \_\_\_\_\_  
(denumirea solicitantului), cu sediul în satul \_\_\_\_\_ , nr. \_\_\_\_\_ , comuna \_\_\_\_\_ ,  
județul Neamț, înregistrat la Registrul comerțului cu nr. \_\_\_\_\_ , cod unic de înregistrare \_\_\_\_\_ , în calitate de  
ofertant, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații (art. 326 Cod  
penal), că ofertantul pe care îl reprezint nu se află în procedura de insolvenței sau în lichidare, în  
supraveghere juridică sau în încetarea activității.

Înțeleg că, în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibili de  
încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Ofertant,  
(semnătura autorizată)

## FORMULAR DE OFERTĂ

Către, Comuna Gheraesti  
cu sediul în localitatea Gheraesti, strada Vasile Alecsandri nr. 56, județul Neamț

După examinarea documentației de atribuire și înțelegerea completă a cerințelor din Caietul  
de Sarcini, subsemnatul/subsemnații, reprezentanți ai Ofertantului  
\_\_\_\_\_

[denumirea/numele ofertantului],

înaintăm propunerea noastră financiară în valoare de \_\_\_\_\_ lei/ha reprezentând  
chiria anuală/ha pentru imobilul pășune domeniul public al comunei Gheraesti, în suprafață de 8,42  
ha pășune, NC 52275, aflată în administrarea comunei Gheraesti.

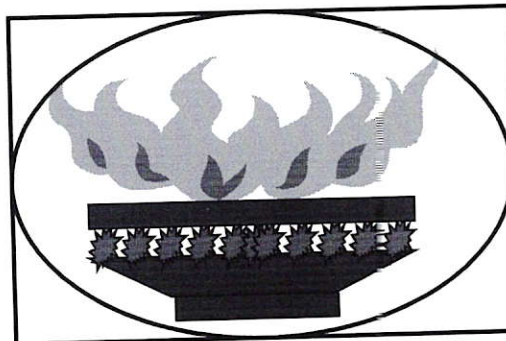
Subscrisa/Subsemnatul \_\_\_\_\_, prin semnarea Ofertei  
declar că avem o înțelegere completă a documentelor comunicate, le acceptăm în totalitate, fără nici  
o rezervă sau restricție, înțelegem și acceptăm cerințe referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile,  
stipulările și condițiile incluse în Anunțul de participare și documentația de atribuire a contractul de  
închiriere.

Data \_\_\_\_\_

Ofertant, \_\_\_\_\_

(numele și prenumele în clar, semnătura/ștampila dacă este cazul)

**P.F.A. Ștefănescu Mihai**  
**Expertize, evaluări, proiectare**  
**Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55, jud. Neamț**  
**Tel. 0771 482 315**



## **RAPORT DE EVALUARE**

**Teren extravilan NC52275, categoria de folosință  
« pâșune », situat în sat Gherăeștii Noi, com.  
Gherăești, pct. « La luncă », jud. Neamț**

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

**-februarie 2026-**

# Raport de evaluare

## Teren extravilan, categoria de folosinta «pășune», NC52275, proprietatea UAT Gherăești, jud. Neamț

### Partea I. Introducere. Rezumatul concluziilor

#### 1.1. Declaratie de conformitate:

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

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea cbținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interes legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

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

#### 1.2. Certificare:

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

- a. 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 12 02 2026, insotit de delegatul Primariei com. Gherăești, dl. Viceprimar Cobzariu Dan.**
- b. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune de evaluare, excepție făcând rolul menționat aici.
- c. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare 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 și opinia finală a evaluatorului asupra valorii terenului evaluat:

**Proprietate imobiliară teren extravilan, NC52275 (pct. « La luncă »), avar d categoria de folosinta declarata «pășune», proprietatea UAT com. Gherăești, jud. Neamț.**

Moneda utilizata în cursul raportului de evaluare: € (euro) și RON (lei).

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

								Tabelul nr. 1
Nr. crt.	Nr. cadastral NC	Suprafata ha	Valoarea unitara estimata €/ha	Valoarea unitara estimata lei/ha	Valoarea estimata teren €	Valoarea estimata teren lei	Valoarea taxei unitare de concesiune lei/ha/an	Valoarea taxei de concesiune lei/an
1	NC52275	8,42	3500	17827,00	29470,00	150102,50	738,28	6216,50

Dreptul de proprietate : prezumat deplin.

Utilizarea desemnata a evaluării : Consilierea clientului. Estimarea unei valori pentru teren, în vederea



Tipul valorii estimate : valoarea de piata (definita in continuare la pct. 2.8.).  
Moneda utilizata in evaluare: RON si €. Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare (de referinta in cuprinsul prezentului raport de evaluare): **5,0934 lei/€; 4,2881 lei/USD.**

Evaluator,  
ing. Stefanescu Mihai



## Partea a II-a. Termeni de referinta ai evaluarii

### 2.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :

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

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

**2.2.1. Client/proprietar:** U.A.T. com. Gherăești, str. Vasile Alecsandri, nr. 56 jud. Neamt, CUI , J: n/a, reprezentant legal Primar Dănculesei Ermina. Evaluarea s-a efectuat in baza achizitiei in sistemul SICAP, cod DA 39828101 /13 02 2026.

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

### 2.3. Utilizarea desemnata a evaluarii :

Consilierea clientului. Estimarea unei valori pentru teren, in vederea vanzarii sau arendarii/concesionarii acestuia.

### 2.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Nu este cazul.

### 2.5. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (utilizatorul desemnat al evaluării), în scopul precizat in 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 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 in situatia când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (utilizatorul desemnat al evaluării) 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 (utilizatorul 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 proprietatii evaluate :**

Proprietate imobiliara teren extravilan liber de constructii, proprietatea U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt. Terenul este situat in extravilan sat Gherăeștii Noi, com. Gherăești, jud. Neamt, pct «La luncă »; Proprietatea a fost identificata conform extrasului de carte funciara nr. 4948/10 02 2026, prezentat de catre delegatul proprietarului prezent la inspectia pe teren, atasat, in copie, in Anexa 1 la prezentul raport de evaluare.

## **2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatii evaluate :**

La data evaluarii, terenul este inregistrat in cartea funciara cu NC52275. Dreptul de proprietate al UAT Gherăești fost obtinut prin constituire (HCL nr. 20/19 08 1999). Conform declaratiei reprezentantului proprietarului, la data inspectiei pe teren, parcela evaluata face parte din domeniul privat al comunei, nu este ipotecata si nu exista contracte de concesiune/arendare in executie. Anterior, redeventa pentru terenul evaluat a fost stabilita prin raport de evaluare, in anul 2023, la suma de 288,00 lei/ha. Terenul a fost concesionat prin licitatie in luna mai 2023 la suma de 3429,00 lei/ha, ulterior concesionarul a renuntat la contractul de concesiune in anul 2025.

**In conditiile prezentate mai sus, se prezuma ca dreptul de proprietate este deplin.**

## **2.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :**

Conform cerintelor proprietarului, valoarea estimata va fi valoarea de piata, inteleasa in sensul Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2025, editate de ANEVAR si definita astfel in standardul SEV 102 „Tipuri ale valorii”: *“ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ 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 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 in specialitatea Evaluare bunuri imobile, avand autorizatia Ministerului Justitiei nr. 4051706202545749250816052025.

## **2.10. Cronologie :**

Data inspectiei proprietatii :12 02 2026. Cu aceasta ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizarii si al intinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate si s-a executat fotografiile. La inspectia pe teren, subsemnatul evaluator am fost insotit si am primit relatii despre terenul evaluat din partea proprietarului, de la delegatul acestuia, dl. Viceprimar Cobzariu Dan.

Data raportului de evaluare : 13 02 2026.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 13 02 2026.

## **2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :**

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

### **Bibliografie :**

[1] ANEVAR “Evaluarea proprietatii imobiliare” ed. 2013.

[2] M. Grădinaru - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.

[3] Standarde Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2025 si ghidurile metodologice de evaluare:

SEV100 Cadrul general al evaluării;

SEV101 Termenii de referință ai evaluării;

SEV102 Tipuri ale valorii;

SEV103 Abordări în evaluare;

SEV104 Informații și date de intrare;



SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;

SEV630 Evaluarea bunurilor imobile.

[4] Baze de date si analize imobiliare 2021-2025 Revista "Valoarea" editata de IROVAL.

[5] ANEVAR-., *Evaluarea proprietatii imobiliare* - Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.

[6] Sorin V. Stan, Irina Bene – *"Evaluarea proprietatii imobiliare. Aplicatii"*, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2012.

[7] Sorin V. Stan – *"Evaluarea terenului. Aplicatii"*, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2009.

[8] Corneliu Schiopu *"Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii"* Ed. IROVAL, 2008.

[9], *Indrumar de calcul pentru taxele de pasunat*, Revista „Ferma” nr. 6/233 aprilie 2019, pe [www.revistaferma.ro](http://www.revistaferma.ro)

[10] Grup de lucru: Grecu Andi, Sorlescu Niculina, Pomohaci Traian Ioan, Sterian Vasile, Chelaru Florin, Palanceanu Marcela, Lungu Petronela-Amenajament pastoral-Primaria com. Gherăești, 2016-2026.

[11] Birou expertize si evaluari Costin Ionuț, mun. Iasi- Raport de evaluare Terenuri extravilane - trupuri categoria pășune în vederea estimării valorii de concesiune/închiriere in com. Gherăești; 17 01 2023.

## **2.12. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale. Conditii limitative:**

- Raportul de evaluare reprezinta o estimare a valorii, valabila la data raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia, și care nu sunt cunoscute la data prezentului raport de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute de catre evaluator cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că drepturile de proprietate ce i-au fost prezentate sunt valabile și proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluata și aceasta nu este ipotecata. În cazul în care ar exista o asemenea situație și ar fi cunoscută, aceasta ar fi menționată în raport. Proprietatea imobiliara se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (dreptul de proprietate este valabil).
- Proprietatea nu au fost masurata de catre subsemnatul evaluator, evaluarea bazandu-se pe datele din Extrasul de carte funciara nr. 4948/10 02 2026, pus la dispozitie de catre delegat al proprietarului/ utilizatorului desemnat al raportului de evaluare. Din analiza efectuata de catre subsemnatul la inspectia pe teren, rezulta ca documentatia citata este in acord cu situatia de pe teren, sub aspectul formei si al suprafetei parcelelei evaluate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăților (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului în adancime, pâna freatica, instalatiile subterane nevizibile etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietăților. Se presupune că nu există astfel de probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspectiei 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 geotehnic, studiu de mediu sau ca un raport tehnic în specialitatea pajisti naturale/imbunatatiri funciare, 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. În specializarile conexe respective, au fost utilizate informatii din lucrarile bibliografie [9] si [10].
- Lotizarea terenului a fost efectuata de catre proprietar, anterior solicitarii serviciului de evaluare, evaluatorul neavand nici o implicare si nici o responsabilitate in acest sens.
- Clientul/utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este singurul raspunzator privind derularea procedurilor legale privind vanzarea sau arendarea/concesionarea terenului, dupa caz, evaluatorul neavand nici o implicare si nici o responsabilitate in acest sens.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicitatii informațiilor furnizate de terțe părți.
- Prin prisma termenilor contractului achizitiei serviciului de evaluare, evaluatorul nu este obligat să acorde

- Previziunile si estimarile din acest raport de evaluare se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei imobiliare si pe evolutia acestora pe termen scurt. Modificarile de pe piata terenurilor pe termen mai lung nu pot fi anticipate de catre evaluator si pot afecta evolutia valorilor de piata, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos.
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai ca intreg. Scoaterea unor parti din raport sau din anexele acestuia si utilizarea unor informatii trunchiate, scoase din context, le anuleaza valabilitatea.
- Proprietatea evaluata este prezumat a fi necontaminata prin poluare.
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente ce ar putea fi solicitate de autoritatile legal abilitate, pentru proprietatea evaluata, pot fi obtinute pentru utilizarea pe care se bazeaza estimarea valorii din prezentul raport (pășune).
- Se presupune ca nu exista elemente subiective legate de interese speciale cu privire la tranzactionarea proprietatii. Evaluatorul nu au fost informat cu privire la astfel de intentii si nu are calitatea de a investiga posibilitatea existentei unor astfel de intentii.

### **2.13. Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii:**

Nu a fost cazul. Au fost utilizate informatii din lucrarile de specialitate bibliografie [9] si [10].

## **Partea a III-a. Prezentarea datelor de intrare:**

### **3.1. Descrierea situatiei juridice:**

Asa cum s-a aratat la pct. II.7., terenul evaluat este proprietatea U.A.T. Gherăești, jud. Neamt. Din informatiile la care a avut acces evaluatorul, rezulta ca dreptul de proprietate se prezuma a fi deplin. Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta unor litigii privind proprietatea evaluata.

### **3.2. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt evaluate in raport:**

La data inspectiei pe teren, nu am constatat existenta unor constructii pe terenul evaluat. Nu am constatat existenta pe terenul evaluat de vegetatie forestiera, cu valoare economica. Terenul evaluat nu este ingradit si nu este materializata limita de proprietate.

### **3.3. Descrierea imobilelor:**

*Situare* la est de râul Moldova, aproape de malul acestuia, pct «La luncă».

Terenul evaluat este situat in zona de extravilan, extrem periferica de vest a satului Gherăeștii Noi.

*Vecinatati:* terenuri extravilane proprietate privata sau apartinand UAT com. Gherăești-vezi Anexa 1 la prezentul raport de evaluare.

*Caracteristici:*

Tabelul nr. 2

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea in zona	Teren extravilan, situat in zona extrem periferica de vest a satului Gheraestii Noi, la est de malul stang al râului Moldova. Centrul civic este la o distanta de cca 2,8 km. Centrul urban cel mai apropiat, respectiv mun. Roman, este la o distanta de cca 14 km.
2	Suprafata si forma parcelei	84200 mp. Forma parcelei este neregulata, aproximativ triunghiulara (vezi Anexa 1).
3	Delimitarea parcelei	La data inspectiei pe teren, parcela nu este ingradita pe nici o latura; nu este asigurata materializarea delimitarii.
4	Accesul	Accesul auto si pietonal se face pe drumuri de exploatare de pamant.
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenul ocupa o portiune dintre terasa superioara a râului Moldova. Terenul este plan si aproximativ orizontal, microrelieful prezinta denivelari de max 0,5 m. Se constata fenomere de microeroziune la nivelul solului.

6	Dificultati de fundare	Nu au fost semnalate.
7	Rezidentii si vecinatatile	Terenuri extravilane apartinand UAT com. Gherăești si ale unor proprietari privati.
8	Utilizare	TerenuL poate fi utilizat ca pășune neamenajata, extensiva, fiind inierbat cu specii din flora spontana. La data inspectiei pentru raportul de evaluare, pe parcela evaluata nu am identificat a se desfasura nici o activitate.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Structura este cea caracteristica straturilor din Podisul Moldovenesc (straturi loessoide, cu lentile de pietris aluvionar).
10	Poluare	Nu am identificat fenomene de poluare, la o analiza sumara, organoleptica.
11	Caracteristicile solului	Sol subtire, argilos, cu fertilitate medie.
12	Vegetatia	Este prezenta vegetatie ierboasa din flora spontana.
13	Existenta constructiilor	Pe parcela evaluata nu exista constructii. Nu exista nici un fel de lucrari de irigatii, imbunatatiri funciare sau alte amenajari.
14	Restrictii de construire	Prezumat nu. Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism.
15	Restrictii de folosire (utilizare)	Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism. In aceste conditii nu pot estima restrictii de utilizare. Prin vanzare sau arendare/concesionare nu se blocheza nici o cale de comunicatie publica si nici o servitute de trecere.
16	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat.
17	Utilitati	Liniile electrice sunt la distanta mare (peste 1 km). Nu exista retele de apa potabila, canalizare, gaze naturale etc. in zona. Practic, nu exista utilitati pe teren si nici perspectiva de a se construi. In cazul utilizarii ca pasune, adaparea animalelor se poate face in râul Moldova.

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

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

Piata terenurilor extravilane cu destinatie pasune sau neproductiv, in zona periferica din localitatile rurale din zona de podis si de șes a jud. Neamt, nealaturate municipiilor si oraselor. Terenul evaluat are potential de a fi utilizat pentru pășune, in conditiile mentionate la pct. 12 din Tabelul nr. 2, de mai sus.

#### 3.4.2. Caracteristicile pietei:

3.4.2.1. Zona de referinta : Zona periferica din localitatile rurale din zona de podis si de șes a jud. Neamt, nelimitrofe localitatilor urbane.

3.4.2.2. Oferta si cererea: In zona de referinta exista un numar destul de mare de terenuri libere, cu destinatie arabil, pasuni sau fanete, disponibile eventual pentru vanzare, in general loturi mici si medii (maxim 5000 mp) sau in devălmășie. In acelasi timp, exista un numar mic de cumparatori potentiali pe acest segment de proprietati imobiliare, cumparatorii potentiali se orienteaza spre proprietati rezidentiale sau proprietati agricole cerealiere, cu suprafete mari.

In functie de pretul unitar, se pot delimita urmatoarele zone, in arealul geografic analizat, pentru terenurile cu destinatia pășune:

a. preturi maximale pentru terenurile limitrofe drumului national DN2-E 85 sau drumurilor nationale si judetene asfaltate, in care exista terenuri cu destinatie arabil, pășune sau pășune (imaș) pe care s-au construit unitati industriale sau depozite, sau sunt pretabile pentru scoaterea din circuitul agricol si construirea unor astfel de unitati sau construirii de locuinte, datorita existentei infrastructurii de drumuri si a retelelor de utilitati la distante ce fac posibila extinderea acestora cu costuri rezonabile economic. Preturile unitare in aceste zone sunt de 2,5-4 €/mp. Nu este cazul pentru terenul evaluat;

b. preturi mici, descrescatoare in comunele mai departate de localitati urbane cu valori care scad dinspre centrul de comuna spre satele apartinatoare si de la drumul principal la drumurile laterale, pentru terenuri cu destinatie arabil sau pășune (pe teren plan fara tufarisuri), care nu sunt pretabile pentru scoaterea din



circuitul agricol si utilizare pentru folosinte care ar genera venituri superioare (locuinte, mica productie sau servicii). Preturile in aceste zone sunt de 0,4-1,0 €/mp.

c. preturile unitare pentru terenuri cu destinatia pășune sau neproductiv, in panta, cu tufarisuri sunt si mai mici, in aceasta categorie valorile unitare fiind sub 0,5 €/mp. Terenul evaluat se incadreaza in aceasta categorie.

3.4.2.3. *Cererea pentru arendare/concesiune* : Conform datelor furnizate de compartimentul contabilitate al Primariei Gherăești si site-ul [www.primariagheraesti.ro/images/upload2020/achizitii/2024/pasune](http://www.primariagheraesti.ro/images/upload2020/achizitii/2024/pasune), sumele de pornire la licitatie au fost in 2025 in medie de 300 lei/ha. Taxele de concesiune pentru alte trupuri de pășune au fost licitate si adjudecate in intervalul 288-380 lei/ha/an.

In comune din zona mun. Roman, nelimitrofe, preturile de pornire la licitatie au fost de 220-360 lei/ha/an, iar licitatiile s-au adjudecat la sume medii de 350-400 lei/ha/an.

Desi in UAT Gherăești sunt doua cazuri izolate in care, prin licitatie pe considerente subiective, s-a ajuns la preturi mari ale taxelor de concesiune (>2000 lei/ha/an), preturi care sunt mult inafara pietei, in general, cererea pentru arendare/concesionare terenuri cu destinatia pășune este scazuta, in urmatoarele motive :

- scaderea numarului de animale detinute de catre locuitori, datorita imbatranirii populatiei, lipsei fortei de munca in agricultura, orientarii populatiei tinere spre emigrare, mutare in mediul urban sau spre alte ocupatii ;

- profitul scazut din activitatea de crestere a animalelor ;
  - inexistenta unor ferme mari, industriale, de crestere a animalelor in localitate si in imprejurimi ;
  - complicatii birocratice in obtinerea subventiilor ;
  - necesitatea executarii pe pasuni a unor lucrari sistematice de curatire a pajistilor si imbunatatiri funciare, care depasesc cu mult posibilitatile financiare ale fermierilor ;
  - lipsa documentatiilor cadastrale si neclaritati in individualizarea limitelor de proprietate.
- Toate acestea sunt dublate, la momentul prezentei evaluari, de recesiune pe fondul crizei economice, cresterea taxelor si incertitudini privind viitorul activitatii zootehnice, in special cea practicata in stabulatie libera.

In conditiile aratate, se poate concluziona ca piata terenurilor cu destinatia pășune este o piata a cumparatorului/arendasului si aceasta tendinta se va mentine pe toata perioada cat se va pastra si tendinta de scadere a numarului de animale crescute in stabulatie libera.

### 3.4.3. *Analiza SWOT a proprietatii evaluate:*

Puncte tari:

- suprafata mare a parcelei, poate asigura furajarea unui numar relativ mare de animale;
- accesul auto relativ facil (cu masini de teren off-road);
- apropierea de localitati.

Puncte slabe:

- lipsa utilitatilor;
- fertilitatea medie spre scazuta a terenului, prezenta in flora spontana existenta pe teren a unor specii de buruieni si a unor specii de arbusi daunatoare sau putin valoroase pentru pășunat. Cheltuielile privind curatirea pajistilor, pe terenul evaluat, ar fi importante si nu exista persoane fizice sau juridice care sa si le asume, in lipsa unor contracte de concesiune/arendare pe termen lung sau fara perspectiva certa de a deveni proprietari.

## **3.5. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG):**

Impozitele pe teren si pe cladiri sunt reglementate prin Hotarare a Consiliului Local com. Gherăești.

Nivelul impozitelor si taxelor locale poate fi considerat moderat.

Restul consideratiilor ESG au fost enumerate mai sus, la pct. 3.4.2.3.

## **Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile**

### **4.1. Cea mai buna utilizare a terenului liber:**

Nota : Conceptul de « cea mai buna utilizare » este cel definit in standardul ANEVAR SEV102, care este posibil 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, la momentul evaluarii, este cea de pășune.

## 4.2. Evaluarea terenului:

### Scurta prezentare a metodelor de evaluare :

Principial, evaluarea terenului, din punct de vedere al teoriei evaluarii, se poate realiza prin urmatoarele metode (abordari):

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, cu rezervele expuse mai jos, in cazul de fata.
2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din chirie/arenda/concesiune este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte. Subsemnatul evaluator am aplicat aceasta metoda prin capitalizarea venitului prezumat din productia de nutret masa verde de pe terenul evaluat, in situatia utilizarii ca pasune.
3. Abordarea prin tehnici alternative :
  - extractia, consta in determinarea unui raport tipic intre valoarea terenului liber si valoarea proprietatii construite sau
  - alocarea, consta in determinarea contributiei constructiei in valoarea unei proprietati construite.
 Subsemnatul evaluator nu am identificat, in zona de referinta, date despre proprietati imobiliare care sa permita utilizarea acestor abordari.

### 4.2.2. Analiza calitativa :

Tinand cont de situare si caracteristici, intr-o analiza calitativa (clasament), terenul evaluat se situeaza sub preturile terenurilor cu destinatie arabil, din zona de referinta.

**4.2.3. 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 estimarii unei valori pentru terenul in discutie.

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

- oferte de pe site-urile de publicitate imobiliara de profil (Anexa 3, poz. A-F) ;
- oferte de pe site-ul primariei Gherăești, pentru vanzare terenuri extravilane, publicate conform Legii nr. 17/2014.

Ofertele identificate in publicitatea imobiliara sunt prezentate mai jos :

Tabelul nr. 3

Nr. crt.	Oferta teren	Suprafata mp	Pret unitar ofertat €/mp	Sursa
A	Teren extravilan agricol, faneata si padure Stanita, jud. Neamt	27100	0,54	www.olx.ro
B	Teren extravilan arabil Moldoveni, jud. Neamt	7900	0,75	www.olx.ro
C	Teren extravilan pasune-neproductiv Horia, jud. Neamt	9900	0,19	www.olx.ro; www.storia.ro
D	Teren extravilan pasune Horia, com. Horia, jud. Neamt	9000	0,40	www.publi24.ro
E	Teren extravilan pasune sat Rediu II, com. Bâra, jud. Neamt	12000	0,47	www.publi24.ro
F	Teren extravilan arabil si pasune sat Târzia, com. Brusturi, jud. Neamt	12500	1,00	www.publi24.ro
G	Teren padure sat Stejaru, com. Ion Creanga, jud. Neamt	800000	0,43	www.storia.ro



H	Teren extravilan arabil sat Trifești, com. Trifești, jud. Neamt	4578	1,21	www.storia.ro
I	Teren extravilan pasune si arabil sat Izvoare, com. Bahna, jud. Neamt	56500	0,44	www.romimo.ro
J	Teren extravilan agricol sat Trifești, com. Trifești, jud. Neamt	5000	0,70	www.romimo.ro
K	Teren extravilan agricol sat Valea Mare, com. Razboieni, jud. Neamt	9000	0,80	www.romimo.ro
L	Teren pasune si pășune anexa Valeni, mun. Piatra-Neamt	470000	1,20	www.romimo.ro

Toate anunturile prezentate sunt recente (nu mai vechi de 90 de zile). Informatiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu vanzatorii si (cele din zona m.c.n. Roman) prin inspectie pe teren.

In ceea ce priveste ofertele pentru vanzare terenuri extravilane agricole, conform Legii 17/2014, prezentate pe site-ul Primariei Gheraesti (www.primariagheraesti.ro/images/upload2020/teren2025), se prezinta mai jos cele mai recente si cu suprafete mai mari:

Tabelul nr. 5

Nr. crt.	Oferta teren	Nr. cadastral	Nr si data	Proprietar	Suprafata mp	Pret ofertat lei	Pret unitar ofertat €/mp
1	Arabil extravilan Gheraesti	NC 54784	7/20 02 2025	Stoleriu Georgeta	940	2700	0,57
2	"	NC54985	22/05 03 2025	Ionascu Constantin	1265	6325	1,00
3	"	NC53134	07 03 2025	Martinas Aurora s.a.	2100	6000	0,57
4	"	NC52739	06 05 2025	Calugaru Maria	2080	6000	0,57
5	"	NC56084	103/10 07 2025	Stoleriu Georgeta	2000	12500	1,22
6	"	NC56125	125/25 08 2025	Gălușcă Lidia s.a.	1950	5850	0,59
7	"	NC56170	149/11 12 2025	Mărțișcă Mariana s.a.	2251	9004	0,78
Media valorilor							0,75

Nu exista la primaria Gheraesti oferte inregistrate de vanzare terenuri cu destinatia pășune sau neproductiv in conditiile Legii 17/2014.

*Nota:* Nu au fost luate in considerare informatii care sa permita utilizarea comparabilelor din tranzactii, deoarece:

- exista suspiciunea rezonabila ca vanzatorii si cumparatorii nu au declarat preturile real platite, din ratiuni fiscale;
  - preturile din tranzactii au fost influentate de grila notarilor;
  - nu exista baze de date care sa consemneze sistematic aceste informatii;
  - au fost obtinute numai informatii verbale, care nu au fost sustinute/argumentate scriptic de documente;
  - exista suspiciunea rezonabila ca preturile de tranzactionare declarate sunt influentate de legislatia in vigoare privind tranzactiile in numerar si legislatia referitoare la combaterea spalarii banilor.
- Intr-o analiza calitativa (clasament) al ofertelor prezentate in Tabelele nr. 4 si 5 de mai sus, rezulta ca terenul evaluat trebuie sa fie sub pretul celor ofertate, avand in vedere situarea, accesul, relieful, categoria de utilizare, fertilitatea si vegetatia prezenta pe teren.

Din analiza datelor, a rezultat urmatoarea grila a datelor de piata pentru oferte pentru analiza pe perechi de date:

Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D
---------	---------	---------	---------



Pret unitar oferta €/mp		0,19	0,40	0,44
Marja de negociere <sup>1</sup>		-5%	-5%	-5%
		-0,01	-0,02	-0,02
Pret probabil negociat €/mp		0,18	0,38	0,42
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,18	0,38	0,42
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,18	0,38	0,42
Situare	Extrem periferica, cca 2,5 km fata localitatitati si centre urbane	Mai slaba	Similara	Similara
Ajustare <sup>2</sup> €/mp		+0,10	0	0
Pret ajustat €/mp		0,28	0,38	0,42
Forma parcela si raport laturi	Neregulata, raport nefavorabil al laturilor	Similara	Similara	Similara
Ajustare €/mp		0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,28	0,38	0,42
Tip drum de acces	Drumuri de camp, neasfaltate, in stare tehnica slaba	Similar	Similar	Similar
Ajustare €/mp		0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,28	0,38	0,42
Utilitati	Nu	Similar	Similar	Similar
Ajustare €/mp		0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,28	0,38	0,42
Microrelief Fertilitate	Pasune naturala. Fertilitate medie.	Semineproductiv. Mai slab	Apropiere de arabil. Mai bun	Apropiere de arabil. Mai bun
Ajustare <sup>3</sup> €/mp		+0,07	-0,07	-0,07
Pret ajustat €/mp		0,35	0,31	0,35
Nr. ajustari		1	1	1
Ajustare totala bruta CTB		0,17	0,07	0,07

Motivarea corectiilor:

<sup>1</sup> 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 o piata a cumparatorului, in special pentru oferte cu terenurile cu destinatie imas, pășune, fâneață sau pășune.

<sup>2</sup> O parcela apropiata de localitate este preferata, avand in vedere usurinta transportului (mutarii) animalelor si a transportului produselor (branzeturi, carne, lâna etc.). S-a considerat ca diferenta intre comparabilele (Tabel 4) K si J.

<sup>3</sup> O parcela cu fertilitate mai buna, cu teren plan, fara fenomene de eroziune, este preferata pentru o productie de masa vegetala superioara. Subsemnatul nu am dispus de studii de specialitate privind fertilitatea pentru terenul evaluat, s-au utilizat informatii din bibliografie [9], [10], [11]. Ajustarea s-a considerat ca diferenta intre comparabilele (Tabel 4) E (teren cu fertilitate medie) si D (teren cu fertilitate mai scazuta).

Comparabila I are nr. minim de ajustari si ajustarea totala bruta minima, dand indicatia cea mai veridica pentru pretul unitar estimat, avand si caracteristici fizice mai apropiate de proprietatea-subiect, respectiv situare in lunca, cu **0,35 €/mp (3500 €/ha), respectiv 17827,00 lei/ha.**

#### 4.2.3. Abordarea prin capitalizarea venitului:

S-a utilizat estimarea cantitatii de masa verde furajera pentru pășunat conform „Indrumarului de calcul pentru taxele de pasunat”, Revista „Ferma” nr. 6/233 aprilie 2019, pe [www.revistaferma.ro](http://www.revistaferma.ro) (bibliografie [9]).

Formula de calcul pentru determinarea indicelui mediu de productie de masă verde furajeră (IM) ale fitocenozelor de pajști permanente este :



in care:

4 ..... 9 = indici (note) de apreciere specii furajere;

P (%)<sub>i</sub> = participare specie în covorul ierbos.

După calcularea IM al producției de masa verde furajera, prin înmulțirea cu coeficienții din tabelul 4, se estimează producția de fitomasă valorificabilă prin pasunat de catre animale, în tone la hectar. Prin această metodă de apreciere a producției de masă verde (iarbă) valorificabilă de către animale, bazată pe relevul floristic a unei fitocenoze, se aduce un aport esențial la stabilirea capacității optime de pășunat cu animalele a unei pajiști permanente.

Pretul per tona masa verde s-a luat in calcul conform „HCJ Neamt nr. 290/20 12 2024 privind stabilirea prețului mediu al masei verzi obținută de pe pajiști permanente”, inca in vigoare la data prezentei evaluari, respectiv **75 lei/tona**.

Vegetația naturala pe terenul evaluat este cea caracteristică zonei de podiș, predominante fiind specii ierboase de talie mica si mijlocie. Vegetația, în general reprezentată de specii xerofite și mezoxerofite, predominante fiind gramineele și asteraceele, întâlnite pe pășunile naturale. În mare parte vegetația naturală este reprezentata prin plante ierboase de talie mica si mijlocie rezistente la secetă ca : firuța, păiușul, negara, pelinita, coada soricelului etc.

Indicii de calitate furajeră sunt: 0 – neînsemnată; 1 – slabă; 2 – mijlocie; 3 – bună; 4 – foarte bună; 5 – excelentă. S-a considerat pentru terenul evaluat, date fiind microrelieful si situatia vegetatiei pe teren, aratate mai sus, o productivitate mica spre medie, cu indice de calitate furajera 4.

Indici de productie pentru speciile furajere si estimarea producției la hectar a pajistilor permanente nefertilizate sunt conform Tabelului nr. 4-bibliografie [9]:

Tabelul nr. 6

Indici medii de producție masă verde specii furajere (M)	Coeficienți transformare în producție masă verde (MV)	Estimare producție masă verde (MV)(t/ha)	Apreciere valoare producții
0,1-0,5	x 1,8	0,2-0,9	Foarte slabă
0,5-1,0	x 1,9	1,0-1,9	
1,0-1,5	x 2,0	2,0-3,0	Slabă
1,5-2,0	x 2,1	3,2-4,2	
2,0-2,5	x 2,2	4,4-5,5	Slabă-Mijlocie
2,5-3,0	x 2,3	5,8-6,9	
3,0-3,5	x 2,4	7,2-8,4	Mijlocie
3,5-4,0	x 2,5	8,8-10,0	
4,0-4,5	x 2,6	10,4-11,7	Mijlocie-Bună
4,5-5,0	x 2,7	12,2-13,5	
5,0-5,5	x 2,8	14,0-15,4	Bună
5,5-6,0	x 2,9	16,0-17,4	
6,0-6,5	x 3,0	18,0-19,5	Bună-Foarte bună
6,5-7,0	x 3,1	20,2-21,7	
7,0-7,5	x 3,2	22,4-24,0	Foarte bună
7,5-8,0	x 3,3	24,8-26,4	
8,0-8,5	x 3,4	27,2-28,9	Excelentă
8,5-9,0	x 3,5	29,8-31,5	

Proportia speciilor pe familii botanice s-a considerat conform „Valorificarea multifunctionala a pajistilor” Revista Ferma, nr. 15/220/septembrie 2018-bibliografie [9]:

Tabelul nr. 7

Zona de vegetație	F+MF (**)		F+M (**)		F+MF+M (**)		VE (**)	
	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată
Câmpie	20-28	25	27-36	31	40-51	44	65-80	74
Deal	16-26	22	20-30	24	47-62	54	85-96	92
Munte	22-33	27	27-38	31	35-48	42	75-87	80

\*\* Rezultate medii ale unor lucrări științifice din literatura de specialitate

\*\* F + specii furajere: MF + specii melifere: M + specii medicinale: VE + specii cu valoare estetică



Valoarea de utilizare a florei din vegetatia pajistilor permanente s-a considerat conform „Valorificarea multifunctionala a pajistilor” Revista Ferma, nr. 15/220/septembrie 2018-bibliografie [9]:

Tabelul nr. 8

Zona de vegetatie	F+MF (**)		F+M (**)		F+MF+M (**)		VE (**)	
	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată	Limite	Media ponderată
Câmpie	20-28	25	27-36	31	40-51	44	65-80	74
Deal	16-26	22	20-30	24	47-62	54	85-96	92
Munte	22-33	27	27-38	31	35-48	42	75-87	80

*\*\*Rezultate medii ale unor lucrări științifice din literatura de specialitate*

*\*\* F + specii furajere; MF + specii melifere; M + specii medicinale; VE + specii cu valoare estetică*

Efectuind calculele, rezulta o productie medie anuala de 6800 kg/ha. Admitand o cantitate medie de 1200 kg/ha masa verde care ramane neconsumata de animale pe teren, rezulta o cantitate valorificabila prin pasunat de **7200 kg/ha/an**, deci un beneficiu funciar de  $Bf=7,2 \text{ t} \times 75 \text{ lei/t} = \mathbf{540,00 \text{ lei/an}}$ . Valoarea estimata a terenului s-a calculat in ipoteza unei anuitati constante, in arziate, nelimitate, si s-a determinat din formula Gordon-Shapiro (bibliografie [2]-cap. 10.4):

$$V = Bf / r \quad \text{in care:}$$

V-Valoarea estimata a terenului;

Bf-beneficiul funciar 540,00 lei. Proprietarul nu efectueaza practic cheltuieli in legatura cu parcela evaluata.

r-rata de capitalizare. In conditiile unei redevente anuale medii pentru terenuri cu destinatia pășune, de 400 lei/ha in com. Gherăești, si o valoare estimata prin comparatie a terenului evaluat de 3500 €/ha (17827,00 lei/ha), rezulta o rata de capitalizare de: 2,4%.

Iar valoarea terenului prin capitalizarea venitului produs de proprietate va fi de:

$$540,00 : 0,024 = \mathbf{22500,00 \text{ lei/ha, respectiv } 4417 \text{ €/ha}}$$

### 4.3. Opinia finala asupra valorii:

#### 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 predictie; valoarea evaluata este subiectiva; evaluarea se bazeaza pe orientarea spre piata.

#### Considerente:

Din analiza valorilor evaluate, la abordarea prin piata (comparatie) a rezultat o valoare de 3500,00 €/ha, iar la abordarea prin venit a rezultat o valoare de 4417,00 €/ha. Diferenta se explica atat prin imprecizia mai mare a datelor de plecare la abordarea prin venit, cat si prin faptul ca la data prezentului raport, in piata exista o contractie cu reducerea numarului de tranzactii, in care preturile de vanzare au crescut mai mult decat redeventele, iar preturile ofertate pentru vanzare nu mai sunt corelate cu preturile ofertate pentru arendare/concesiune (ramase in urma), datorita inflatiei mari. Tendinta pe termen mediu va fi de convergenta a valorilor.

Rezervele si incertitudinile in abordarea prin comparatie rezulta din faptul ca nu s-au identificat decat putine oferte de pasuni, din motivele aratate, iar analiza pe perechi de date s-a facut folosind si date pentru terenuri cu destinatie arabil, care au o valoare de piata superioara.

Rezervele si incertitudinile in abordarea prin venitul prezumat rezulta din faptul ca nu sunt disponibile studii privind productia pentru terenuri cu destinatia pășune in zona terenului evaluat (Lunca Moldovei) si nu exista o piata consolidata a arendeii pentru acest tip de terenuri.

In conditiile aratate, consider ca abordarea prin comparatie este mai potrivita.

#### Opinia finala:

Având in vedere, pe de o parte, rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, relevanta acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării, valoarea estimata (valoarea de piata) si caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia subsemnatului evaluator, se adopta valoarea estimată a proprietății imobiliare descrise bazata pe abordarea prin comparatie, de 3500,00 €/ha, respectiv 17827,00 lei/ha.



## Partea a V-a. Stabilirea taxei de arendare/concesiune

### 5.1. Determinarea taxei de arendare/concesiune pe baza actelor normative:

Prevederi din acte normative:

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

Aplicand aceste prevederi, rezulta urmatoarele valori:

Tabelul nr. 9

Nr. crt.	Teren	Valoare unitara estimata lei/ha	Termen	Redeventa lei/ha/an	Suprafata ha	Redeventa lei/an
1	NC52275	17827,00	25 ani	713,08	8,42	6004,00

Calculul redevenței din prezentul raport de evaluare are caracter informativ pentru clientul/beneficiarul raportului de evaluare-Primaria com. Gherăești, deoarece așa cum prevede O.C. 54/2006, art. 4, alin. (2): „Modul de calcul și de plata 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 arendare/concesiune 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 în România la momentul actual prin inflația ridicată, determinarea taxei de concesiune/arendare se va calcula în moneda €, pentru o durată maximă de 25 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 legătura cu terenul evaluat).

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

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

$$\text{Rezulta ca redeventa VNE} = \text{Valoare evaluata teren} \times \text{Rata de actualizare } R_c$$

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

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

Nivelul acestor indicatori a fost considerat pe baza datelor din Revista „Valoarea” nr. 49/dec. 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 30 decembrie 2025.

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

YTM RO, 10y, RON	7,07%
Ri 2025, RON	9,60%
YTM RO, 10y, EUR	5,68%



Ri 2025, EUR	2,10%
--------------	-------

Efectuind calculele, rezulta urmatoarele valori:

Tabelul nr. 11

Nr. crt.	Teren	Suprafata ha	Valoare estimata teren €	Redeventa €/an/ha	Redeventa lei/an/ha	Redeventa lei/an
1	NC 52275	8,42	29470,00	144,95	738 30	6216,50

### 5.3. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:

Evaluarea este valabila pentru situatia pietei imobiliare si preturile curente de la data raportului de evaluare.

Valorile evaluate nu sunt influentate de TVA (nu contin TVA).

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

## VI. Cuprinsul raportului de evaluare

- Raportul de evaluare propriu-zis (14 pagini text);
- Anexa 1: Extras de carte funciara teren NC52275 (copie, 3 pag.);
- Anexa 2 : Localizare teren evaluat NC52275 (sursa : sursa: www. maps.google.com ; 1 pag. A4) ;
- Anexa 3 : Oferte vanzare terenuri comparabile (2 pag.) ;
- Anexa 4 : Fotografii

Evaluator,  
ing. Ștefănescu Mihai






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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52275 Gheraesti

Nr. cerere	4948
Zua	10
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare  
100200520389



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Gheraesti, islaz "La Iuncă"

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52275		Din acte: 1.510.000 Masurata: 84.200	Teren neimprejmit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
<b>29542 / 01/08/2018</b> Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA nr. 20, din 19/08/1999 emis de C.L. al Comunei GHERAESTI; Act Normativ nr. HOTĂRĂREA nr. 1356, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. ADRESA nr. 7140, din 25/07/2018 emis de COMUNA GHERAESTI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ NR. 7130, din 25/07/2018 emis de PRIMĂRIA Comunei Gherăești;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1		A1
1) COMUNA GHERĂEȘTI, domeniul public			

### C. Partea III. SARCINI .

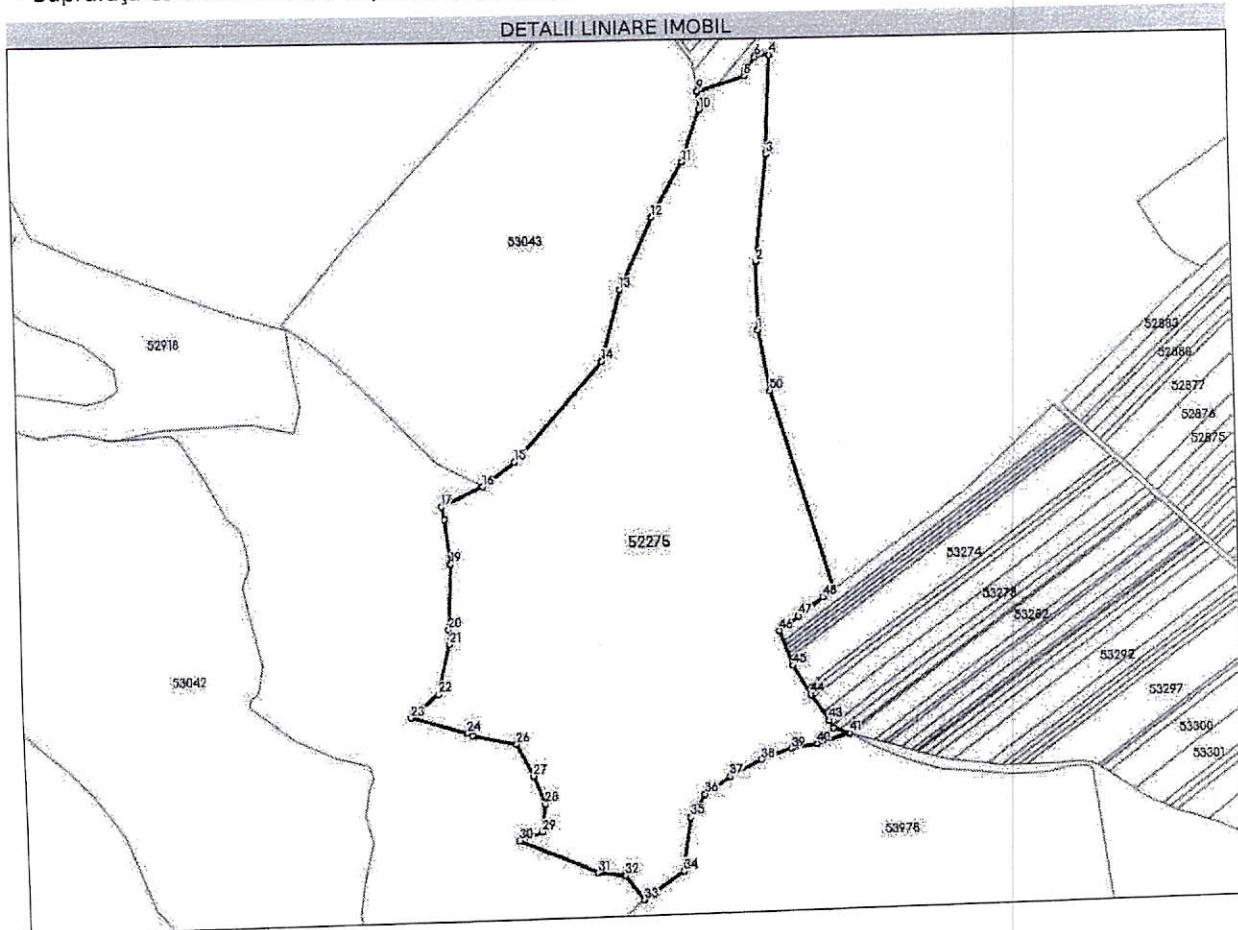
Inscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52275	Din acte: 1.510.000 Masurata: 84.200	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	84.200	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	47.29	3	4	68.553
4	5	5.204	6	7	10.939
7	8	4.094	9	10	12.394
10	11	38.46	12	13	54.652
13	14	50.194	15	16	27.514
16	17	32.017	18	19	31.056
			2	3	74.757
			5	6	5.11
			8	9	34.455
			11	12	43.616
			14	15	91.135
			17	18	8.957



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	45.466	20	21	10.184	21	22	35.502
22	23	25.012	23	24	40.507	24	25	4.009
25	26	30.369	26	27	25.277	27	28	20.75
28	29	18.845	29	30	16.098	30	31	57.874
31	32	18.982	32	33	20.817	33	34	33.269
34	35	37.124	35	36	18.316	36	37	21.409
37	38	24.682	38	39	22.148	39	40	18.043
40	41	23.64	41	42	11.936	42	43	6.154
43	44	21.874	44	45	23.831	45	46	26.097
46	47	16.435	47	48	21.37	48	49	9.54
49	50	143.594	50	1	42.369			

\*\* 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/02/2026, 13:28

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>

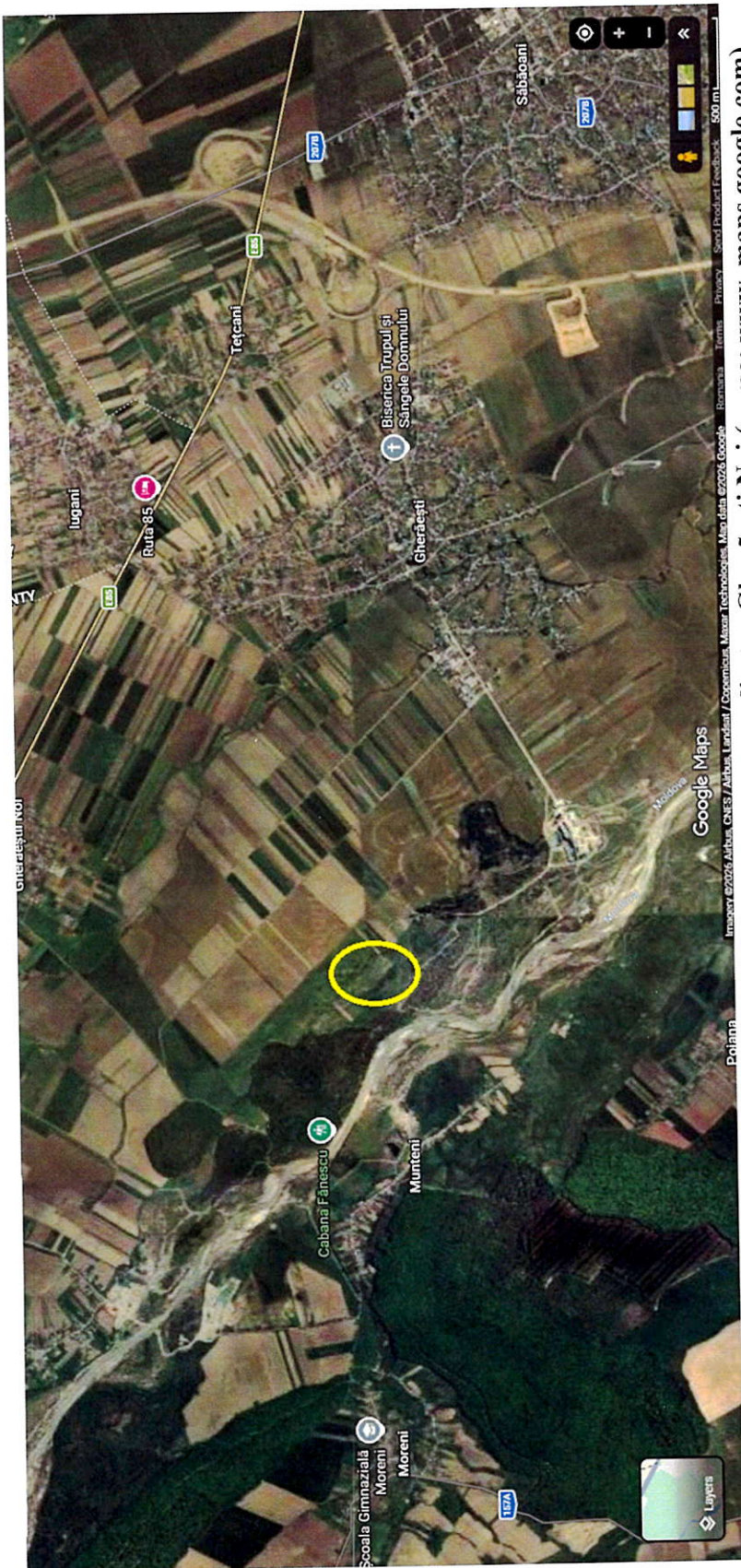
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1-1





Situarea terenului extravilan islaz NC52275 pct. "La luncă" în localitatea Gherăești Noi (sursa: [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com))



## Oferte vanzare terenuri comparabile

### A. www.olx.ro

Vând terenuri în Stănița, jud. Neamț. Terenurile de vânzare sunt:

- Teren arabil extravilan de 3771 m.p cu deschidere la drum asfaltat; de el este alipit un teren arabil extravilan de 1062 m.p; și în continuare alipit un teren fâneață extravilan de 8267 m.p.
- Un alt teren fâneață extravilan de 10.500 m.p.
- Teren pădure 3500 m.p. Total: 27100 m.p.

Întregul pachet se vinde cu 14900€ negociabil. 0723352335 Anca

ID: 294118676

### B. www.olx.ro

Va avea loc vânzarea la licitație publică a imobilului situat în loc Moldoveni, județ Neamț, imobil înscris în CF 52883, compus din teren extravilan agricol cu suprafața de 7900 mp.

Licitația se organizează la sediul BEJ MORARU SEBASTIAN în Roman, str. Stefan cel Mare, nr. 2, bl. 2, parter, jud. Neamț, tel. 0741493423.

Pretul de pornire/începere al licitației este de 30300 lei.

ID: 295859315

### C. www.olx.ro

Teren extravilan în suprafața de 9900 mp, categorie de folosință arabil și neproductiv, situat în extravilanul com Horia, jud. Neamț. Terenul are o formă dreptunghiulară, fiind situate într-un bloc de terenuri cu destinația de folosință arabil. Topografie plană, nu sunt expuse la riscuri de alunecări de teren sau inundații.

Terenul nu este împrejmuit. Pret 1,00 RON/mp. 0746138516 Ionut Paraschiv.

ID: 8452842

### D. www.publi24.ro

Se vinde la licitație publică dreptul de proprietate din Teren extravilan în suprafața de 9000 mp, categorie de folosință pasune, situat în extravilanul com Horia, jud. Neamț.

Terenul are o formă dreptunghiulară, fiind situate într-un bloc de terenuri cu destinația de folosință arabil. Topografie plană, nu sunt expuse la riscuri de alunecări de teren sau inundații. Terenul nu este împrejmuit.

2,02 lei/mp. Tel 0746138516 Ionut Paraschiv.

ID anunț: 1709555909

### E. www.publi24.ro

Vand teren agricol (arabil 5800 mp și pasune 12000 mp) situat în sat Rediu II, comuna Bara, Județul Neamț, zona Mitoc.

Fiecare parcelă are cadastru, intabulare și extras din cartea funciara. Impozitele sunt plătite la zi, terenurile nu sunt implicate în vreun litigiu și nici arendate.

Pret negociabil: 8 lei/mp la arabil și 2,4 lei/mp la pasune.

Relatii la telefon: 0771 122836 Martinas Jenica.

ID anunț: 1647332050

### F. www.publi24.ro



**Evaluare 2026: 2 teren NC52275 U.A.T. com. Gheraesti, jud. Neamt, extravilan Gheraestii Noi -pag. 2 din 2**

Se vinde teren extravilan 1,25 ha comuna BRUSTURI, Sat Tarzia, pe Dadisa, deschidere 20 m.  
2 drumuri de acces, cate unul la fiecare capat de teren. Se poate ajunge la teren si din DN 15C.  
Terenul are toate actele corecte si complete, nu exista litigii sau alte incurcaturi.  
In prezent este exploatat agricol de catre o asociatie cu care exista contract de arenda pana in 2025. 5  
lei/mp. Tel. 0748639765 Lidia.  
ID anunț: 1647426237

**G. www.storia.ro**

Padure 80 hectare foioase, in Ion Creanga, jud. Neamt, cu o vechime intre 80 si 120 de ani, netaiata, aflata  
in paza ocol silvic, amenajamentul nu este facut, cadastru, 350000 euro pret usor neg, mai multe detalii la  
telefon 0769587021 Adrian.  
ID: 7183062

**H. www.storia.ro**

Se vinde prin licitatie publica teren Comuna Trifesti, pct."Iaz", jud. Neamt  
Suprafata teren 4.578 metri patrati. 5582 RON.  
Acces Neasfaltat. Tip imobil Teren extravilan arabil. Deschidere de app 30 ml.  
Tel. 0746138516 Ionut Paraschiv  
ID: 9715654

**I. www.romimo.ro**

Vand 5,65 ha teren compus din pasune si arabil, situat in satul Izvoare, comuna Bahna, judetul Neamt.  
25000 euro negociabil. Telefon 0730111234 Pantiru Ana.  
ID anunț: 1703611657

**J. www.romimo.ro**

Vand teren agricol (extravilan) in Trifesti, la 5 min de Roman.  
Suprafata - 5000 mp. 3500 euro negociabil.  
Proprietar ! Tel 0758597660 Theo Mara  
ID anunț: 1757344938

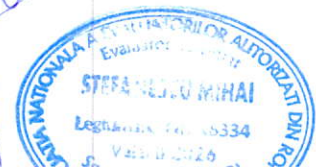
**K. www.romimo.ro**

Vand 9.000 mp teren extravilan la DJ asfaltat Girov-Hanul Ancutei, deschidere 13 m, in proximitatea  
intravilanului, situat in Valea Mare, comuna Razboieni, judetul Neamt. 7200 eur negociabil. Tel.  
0745203338 Dan Dumitru  
ID anunț: 1744395521

**L. www.imobiliare.ro**

Teren extravilan in suprafata totala de 47 ha, situat in Valeni, tarla Bolovoia. Proprietatea este compacta si  
cuprinde urmatoarele suprafete: Pasuni impadurite. 389.195 mp. Pasuni cu tufisuri. 6327mp. Pasuni  
curate. 46814 mp. Rezerve 2427 mp. Locatia este situata intr-o zona pitoreasca cu o priveliste deosebit de  
frumoasa, exact in vecinatatea orasului Piatra Neamt. Pentru mai multe detalii contactati-ne cu incredere.  
564 000 euro. Contact 0741013230

**Selectie oferte evaluator,  
ing. Stefanescu Mihai**



**Anexa 4: Foto Evaluare 2026 teren extravilan NC52275 Gherăești Noi  
Proprietar UAT Gherăești, jud. Neamț**



**Foto 1: Detaliu drum de acces.**



**Foto 2: Vedere teren dinspre sud.**



**Foto 3: Vedere teren dinspre vest.**



**Foto 4: Detaliu microrelief si vegetatie pe teren.**