

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA BORLEȘTI

Nr. 3296/20.04.2026

ANUNȚ

referitor la elaborarea Proiectului de Hotărâre privind **aprobarea închirierii prin licitație publică, a suprafeței de 8,25 ha pășune, aflate în proprietatea publică a comunei Borlești.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificări și completări ulterioare, Primăria comunei Borlești, aduce la cunoștința publicului interesat următoarele:

Se supune dezbaterii publice Proiectul de Hotărâre Privind aprobarea închirierii prin licitație publică, a suprafeței de 8,25 ha pășune, aflate în proprietatea publică a comunei Borlești.

Textul integral al proiectului de hotărâre, însoțit de referatul de aprobare, raportul de specialitate poate fi consultat:

- Pe site-ul instituției: www.borlesti.ro

-la sediul institutiei Primăria comunei Borlești județul Neamț, comuna Borlești str. Principală nr. 86.

Propunerile, sugestiile sau opiniile privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice se pot depune/transmite în scris, în termen de 10 zile calendaristice de la data publicării prezentului anunț la Primăria comunei Borlești, Str. Principală nr. 86 , sat Borlești, comuna Borlești sau la e-mail primaria@borlesti.ro.

Persoanele sau organizațiile interesate care transmit în scris propuneri, sugestii sau opinii cu privire la actul normativ supus 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. Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarea adresă de e-mail: primaria@borlesti.ro.

În cazul în care se va organiza o **dezbaterie publică**, data, ora și locul desfășurării acesteia vor fi anunțate ulterior, cu respectarea termenului legal.

La prezentul anunț s-au anexat:

- Referat de aprobare
- Raport de specialitate
- Proiectul de hotarare
- Anexe

Publicat la data de 20.04.2026

PRIMAR
GEORGE MUTU

JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA BORLEȘTI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**Privind aprobarea închirierii prin licitație publică, a suprafeței de 8,25 ha
pășune, aflate în proprietatea publică a comunei Borlești**

Consiliul Local al comunei Borlești;

Luând act de:

- solicitarea de reziliere a contractului de închiriere suprafeței de 8,25 ha pășune, aflată în proprietatea publică a comunei Borlești;
- referatul de aprobare nr.3293/20.04.2026 al primarului comunei Borlești, în calitate de inițiator;
- referatul de specialitate nr.3294/20.04.2026 întocmit de viceprimarul comunei Borlești;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local;
- anunțul nr.3296/20.04.2026 privind elaborarea proiectului de hotărâre;
- procesul verbal de afișare a anunțului, înregistrat la nr.3293/20.04.2026;

Având în vedere prevederile:

- Noului Cod Civil
- Ordinului 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;
- HG nr.1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr.544/2013 al MADR privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar pajiște;
- Legii nr.32/2019 a zootehniei;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 99/21.12.2017 privind aprobarea amenajamentului pastoral;

- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificări și completări ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.87 alin(1), alin(5), art.129 alin(1), alin(2) lit.c), alin(6) lit.a), art.133 alin(1), art.134 alin(1) lit.a), art.139 alin(3) lit.g, art.196 alin(1) lit.a), art.333 alin(1), (2) și (5) și ale art.334 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – (1) Se aprobă inițierea închirierii, prin licitație publică a suprafeței totale de 8,25 ha, din trupurile de pășune proprietate publică a comunei Borlești, astfel:

Nr. Crt.	Denumirea parcelei	Nr. cadastral	Suprafața
1.	Ulioaia	54765	8,25 HA

(2) Se aprobă Raportul de evaluare 1223/17.04.2026 care constituie **Anexa nr. 1** la prezenta hotărâre.

(3) - Prețul minim al închirierii este de:

Nr. Crt.	Denumirea parcelei	Pret minim de închiriere Lei/an – total suprafață
1.	Ulioaia	4.750

Art. 2 – Se aprobă Caietul de sarcini, care constituie **Anexa nr. 2** la prezenta hotărâre.

Art.3 - Se aprobă Contractul-cadru de închiriere, prin licitație a suprafeței de teren cu destinația pășune, prevăzută la art.1, conform **Anexei nr. 3**, care face

Art.4 – Durata închirierii este de 10 ani fără posibilitatea prelungirii.

Art.5 - Comisia de evaluare se completează prin dispoziție a primarului cu reprezentanți din aparatul de specialitate al primarului și ceilalți membri, conform prevederilor art. 338 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art.6 - Primarul comunei Borlești este împuternicit să semneze contractele de închiriere în numele și pe seama Consiliului Local al comunei Borlești.

Art.7- Secretarul general al comunei va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților și persoanelor interesate.

PRIMAR,
GEORGE MUTU

ANEXA nr. 3 la HCL nr. ____/_____

CONTRACT-CADRU
de inchiriere pentru suprafetele de pajisti aflate in domeniul
public al comunei Borlești, județul Neamț

Incheiat astazi

I. Partile contractante

1. Intre Comuna BORLEȘTI, adresa: STR. Principală nr. 86 telefon/fax 0233297371, avand codul de inregistrare fiscală 2612898, cont deschis la Trezoreria Piatra Neamț , reprezentat legal prin primar GEORGE MUTU , in calitate de locator, si:

2., cu exploatarea*) in localitatea
....., str. nr., bl., sc.,
et., ap., judetul, avand CNP/CUI
....., nr. din Registrul national al exploatareilor (RNE)
...../...../.....,
contul nr., deschis la
....., telefon, fax, reprezentata
prin,
cu functia de, in calitate de locator,
la data de,

*) In cazul formei asociative se completeaza de catre reprezentantul legal al acesteia cu datele exploatareilor membrilor formei asociative.

la sediul locatorului (alt loc, adresa etc.)

.....,
in temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări ulterioare, precum si a Hotararii Consiliului Local al Comunei/Orasului/Municipiului
..... de aprobare a inchirierii nr. din
.....,
s-a incheiat prezentul contract de inchiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract il constituie inchirierea pajistii aflate in domeniul public/privat al comunei, orasului, respectiv al municipiului
..... pentru pasunatul unui numar de
..... animale din specia, situata in blocul
fizic, tarlăua, in suprafata de ha,
identificata prin numar cadastral si in schita anexata
care face parte din prezentul contract.

2. Predarea-primirea obiectului inchirierii se efectueaza pe baza de proces-verbal in termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexa la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locator in derularea inchirierii sunt urmatoarele:

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului:;

b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatarului in masura in care acesta din urma isi manifesta intentia de a le prelua in schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata, conform caietului de sarcini:

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de inchiriere raman in proprietatea locatarului:

.....

4. La incetarea contractului de inchiriere din orice cauza, bunurile prevazute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinatiilor aratate la acest punct, locatarul fiind obligat sa restituie, in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul inchiriat.

5. Obiectivele locatorului sunt:

a) mentinerea suprafetei de pajiste;

b) realizarea pasunatului rational pe grupe de animale si pe tarlale, cu scopul mentinerii calitatii covorului vegetal;

c) cresterea productiei de masa verde pe hectar de pajiste.

III. Durata contractului

1. Durata inchirierii este de 10 ani, incepand cu data semnarii prezentului contract, conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 86/2014, cu modificarile ulterioare, cu respectarea perioadei de pasunat, respectiv a fiecarui an.

2. Contractul de inchiriere nu poate fi prelungit.

IV. Pretul inchirierii

1. Pretul inchirierii este de lei/ha/an, stabilit cu respectarea conditiilor art. 6 alin. (3) si (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 1.064/2013, cu modificarile si completarile ulterioare, chiria totala anuala (nr. ha x pret pe ha) fiind in valoare de lei.

2. Suma totala prevazuta la pct. 1 va fi platita prin ordin de plata in contul comunei/orasului/municipiului....., deschis la Trezoreria, sau in numerar la casieria unitatii administrativ-teritoriale.

3. Plata chiriei se face in doua transe: 30% pana la data de si 70% pana la data de

4. Intarzierea la plata a chiriei se penalizeaza cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de intarziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derularii contractului.

5. Neplata chiriei pana la incheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. Drepturile si obligatiile partilor

1. Drepturile locatarului:

- sa exploateze in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa pajistile care fac obiectul contractului de inchiriere.

2. Drepturile locatorului:

a) sa inspecteze suprafetele de pajisti inchiriate, verificand respectarea obligatiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a locatarului si in urmatoarele conditii:

.....;

b) sa predea pajistea locatarului, indicandu-i limitele, precum si inventarul existent, pe baza de proces-verbal;

c) sa solicite utilizatorului situatia lucrarilor realizate, cu valoarea exacta a acestora si devizul aferent, conform legislatiei in vigoare;

d) sa isi dea acordul de principiu pentru lucrarile ce urmeaza a fi executate de locatar pe pajiste;

e) sa participe la receptionarea lucrarilor executate de catre locatar pe pajiste si sa confirme prin semnatura executarea acestora.

3. Obligatiile locatarului:

a) sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a pajistilor ce fac obiectul prezentului contract;

b) sa nu subinchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subinchirierea totala sau partiala este interzisa, sub sanctiunea nulitatii absolute;

c) sa plateasca chiria la termenul stabilit;

d) sa respecte cel putin incarcatura minima de 0,3 UVM/ha in toate zilele perioadei de pasunat;

e) sa comunice in scris primariei, in termen de 5 zile de la vanzarea animalelor sau a unora dintre acestea, in vederea verificarii respectarii incarcaturii minime de 0,3 UVM/ha in toate zilele perioadei de pasunat;

f) sa pasuneze animalele exclusiv pe terenul inchiriat;

g) sa practice un pasunat rational pe grupe de animale si pe tarlale;

h) sa introduca animalele la pasunat numai in perioada de pasunat stabilita;

i) sa nu introduca animalele la pasunat in cazul excesului de umiditate a pajistii;

j) sa realizeze pe cheltuiala sa lucrari de eliminare a vegetatiei nefolositoare si a excesului de apa, de fertilizare, anual;

k) sa respecte bunele conditii agricole si de mediu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare;

l) sa restituie locatorului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini, la incetarea contractului de inchiriere prin ajungere la termen;

m) sa restituie concedentului suprafata de pajiste ce face obiectul prezentului contract in conditii cel putin egale cu cele de la momentul incheierii contractului;

n) sa plateasca 30% din prima de asigurare.

4. Obligatiile locatorului:

a) sa nu il tulbure pe locatar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de inchiriere;

b) sa nu modifice in mod unilateral contractul de inchiriere, in afara de cazurile prevazute expres de lege;

c) sa notifice locatarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor locatarului;

d) sa constate si sa comunice locatarului orice atentionare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

VI. Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre parti

Locatorul raspunde de:

Locatorul raspunde de:

VII. Raspunderea contractuala

1. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor prevazute in prezentul contract de inchiriere atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

2. Pentru nerespectarea obligatiilor prevazute in prezentul contract partile datoreaza penalitati in limitele stabilite de legislatia in vigoare. Daca penalitatile nu acopera paguba, se vor plati daune.

3. Forta majora exonereaza partile de raspundere.

VIII. Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi solutionate pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru este imposibil,

vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile [art. 1.798](#) din Codul civil.

IX. Incetarea contractului

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;

b) pasunatul 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 locator 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 locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;

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 pajistii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;

k) în cazul în care se constată faptul că pajistea închiriată nu este folosită.

X. Forta majora

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forta majora, așa cum este definită de lege.

2. Apariția și încetarea cazului de forta majora se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forta majora, comunicată și constatăată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de (zile, ore) de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

4. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

XI. Notificări

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.

2. În cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal.

3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. Dispozitii finale

1. Presentul contract poate fi modificat si adaptat cu legislatia in vigoare pe parcursul executarii sale, cu acordul partilor.

2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

3. Orice modificari legale ale prevederilor contractului de inchiriere vor fi insusite prin hotarare a consiliului local.

4. Presentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi in neconcordanta cu prevederile sale, in conditiile in care contractul respecta prevederile [art. 1.798](#) din Codul civil.

5. Presentul contract impreuna cu anexele sale, care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor.

6. Presentul contract a fost incheiat intr-un numar de exemplare, din care, astazi,, data semnarii lui, in Primaria Borlești.

LOCATOR
Consiliul Local BORLEȘTI
Primar:

LOCATAR
.....
SS

Vizat de secretar,

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA BORLEȘTI
PRIMAR

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică, a suprafeței totale de 8,25 ha de pășune, aflate în proprietatea publică a comunei Borlești

Îmbunătățirea nivelului de producție și utilizare a pășunilor reprezintă o activitate de interes deosebit al Consiliului Local, fiind în corelație directă cu calitatea și cantitatea producțiilor animaliere obținute, în principal, din exploatarea speciilor de taurine și ovine specifice localității noastre.

Sporirea producției de masă verde pe pajiști și pășuni, este indisolubil legată de exploatarea intensivă și rațională a acestui patrimoniu, raportat la un efectiv de animale, dimensionat și structurat în mod științific, pentru o perioadă cât mai lungă de timp pe parcursul anului, precum și de realizarea unor producții animaliere cu costuri mai mici.

Urmare a faptului că suprafața de 8,25 ha pășune aparținând domeniului public al comunei Borlești, este liberă de contract, urmare a solicitării rezilierii contractului de închiriere;

Pentru punerea în valoare a pajiștilor și folosirea optimă a acestora, Consiliul Local, în baza cererilor fermierilor, încheie contracte de închiriere în funcție de suprafețele disponibile și proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare.

Închirierea se va realiza prin licitație în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificări și completări ulterioare și prevederile 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, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, pe baza Caietului de sarcini și a modelului de contract de închiriere.

Față de cele prezentate, supun spre dezbatere și aprobare Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a suprafeței de 8,25 ha pășune, aflate în proprietatea publică a comunei Borlești .

Primar,
GEORGE MUTU

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică, a suprafeței de 8,25 ha de pășune, aflată în proprietatea publică a comunei Borlești

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL U.A.T. COMUNA BORLEȘTI

1. Informatii generale privind obiectul închirierii

Prezentul Caiet de sarcini cuprinde date referitoare la obiectul și durata închirierii, condițiile de exploatare a terenului, clauze financiare, cerințe impuse de organizator, pentru pășunile libere de contract în **suprafață de 8,25 ha aparținând U.A.T. comuna Borlești, județul Neamț.**

Având în vedere prevederile:

1. OUG nr. 34/23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

2. HG nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor O.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificări și completări ulterioare;

3. OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificări și completări ulterioare;

4. OUG nr. 78/2019 privind modificarea unor acte normative și stabilirea unor măsuri în domeniul agriculturii, precum și pentru aprobarea unor măsuri fiscal-bugetare;

5. Ordin MADR nr. 544/2013 privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște;

6. Ordin 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;

2. Obiectul închirierii

2.1. Obiectul închirierii îl reprezintă teren agricol - categoria de folosință pășune - în suprafață de 8,25 hectare.

2.2. Terenul care face obiectul închirierii aparține domeniului public al U.A.T. comuna Borlești, județul Neamț, este aferent localității Borlești, în suprafață de 8,25 hectare și se regăsește descris parțiar ori cadastral în anexa la caietul de sarcini.

2.3. Parcela se închiriază în vederea întreținerii, amenajării, îmbunătățirii calității și folosirii acestora pentru pășunat.

2.4. Parcela este liberă de sarcini și intra în folosința locatarului odată cu semnarea contractului, după constituirea garanției de către titularul dreptului de închiriere.

Tabelul 1.

U.A.T. comuna Borlești , situația terenurilor ocupate de pajiști, propuse pentru închiriere :

Nr. Crt.	Denumirea parcelei	Nr. cadastral	Suprafața
1.	Uliaoia	54765	8,25

Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii :

Îmbunătățirea nivelului de producție și utilizarea pășunilor reprezintă o prioritate a Primăriei comunei Borlești, și se dorește a se realiza în corelație directă cu cantitatea și calitatea producțiilor animaliere obținute, în special din exploatarea speciilor de bovine și ovine.

Scopul închirierii este punerea în valoare a pășunii, folosirea optimă a acesteia și în vederea obținerii unor venituri suplimentare pentru bugetul comunei Borlești.

Motivul de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea închirierii:

- administrarea eficientă a domeniului public al comunei Borlești, pentru atragerea de venituri la bugetul local;

- prin închirierea terenului, comuna Borlești urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul său, să evite degradarea factorilor de mediu;

- contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului locatar cu privire la respectarea condițiilor de mediu, printre care cele mai importante sunt: gestionarea eficientă a dejecțiilor animaliere, luarea măsurilor pentru diminuarea și poluarea solului și a apei subterane, fiind interzisă depozitarea produselor secundare (lână), deșeuri menajere, animale moarte etc.;

- prin închiriere se încurajează inițiativa particulară și se încearcă accesarea de programe europene în scopul realizării unor obiective, care să corespundă cerințelor U.E. Apariția unor investitori în zonă, va avea ca efect dezvoltarea economică a localității;

- se propune închirierea acestei suprafețe, astfel asigurându-se o exploatare corespunzătoare, o întreținere permanentă și o îmbunătățire funciară a terenului.

- aplicarea măsurilor ce trebuie respectate la începutul fiecărui sezon de pășunat cu privire la curățirea pășunilor, modul de grupare a animalelor pe pășune, acțiuni sanitare veterinare obligatorii, precum și lucrări de distrugere a mușuroaielor, curățarea de pietre, mărăcin și de vegetație arbustiferă nevalorosă, combaterea buruienilor și executarea lucrărilor de desecare pentru eliminarea vegetației hidrofile.

3. Durata închirierii

3.1. Terenul se închiriază pe o durată de 10 **ani**. Durata Contractului nu poate fi prelungită.

3.2. Terenul se inchiriază doar pentru desfășurarea activității de pășunare a animalelor.

3.3. Locatarul are dreptul de a realiza lucrări de interes public in interiorul amplasamentului, cu condiția notificării intenției către autoritatea contractantă cu cel puțin 30 de zile înainte.

3.4. Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile Planul urbanistic general al comunei Borlești.

3.5. La construcție se va folosi lemn și materiale de construcție durabile din producția internă și/sau externă.

3.6. Amplasarea în teren, ca și accesele, vor fi proiectate astfel încât să se asigure buna circulație în zonă.

3.7. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului.

3.8. Se pot prevedea soluții alternative de asigurare a încălzirii și alimentării cu apă, cu obținerea, în prealabil, a acordurilor legale privind natura combustibilului.

4. Condiții de exploatare a terenului

4.1. Terenul care face obiectul prezentului **Caiet de sarcini**, va fi folosit doar pentru pășunatul animalelor.

4.2. Locatarul dobândește dreptul de a exploata în mod direct terenul, pentru care va plăti o chirie la valoarea stabilită prin Contractul de închiriere în urma licitației publice. Chiria împreună cu taxa pe teren calculată în conformitate cu prevederile din Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se constituie venit propriu al administrației locale.

Pentru suprafața de pășune care se închiriază, locatarul are obligația realizării lucrărilor de exploatare rațională și întreținere a acestor pășuni conform cu prevederile din Amenajamentul pastoral pentru pajiștile U.A.T. Borlești. Extrasul din amenajamentul pastoral se pune la dispoziție fiecărui beneficiar de contract de închiriere, ca anexă la contract.

5. Clauze financiare

5.1.

În conformitate cu prevederilor O.U.G. nr. 34/2013, art. 9, pct. 7¹ („Prețul închirierii/inchirierii se stabilește ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarba disponibilă și obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajiștii permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral”) coraborate cu prevederile art. 6 alin. (3) și (4) ale Hotărârii Guvernului nr. 1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

În condițiile art. 9 alin. (7¹) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, nivelul minim al prețului concesiunii/inchirierii se stabilește prin diferența dintre valoarea ierbii disponibile pentru animale și valoarea totală a cheltuielilor cu implementarea proiectului de

amenajament pastoral, respectiv investiții/materiale și lucrări anuale prevăzute în acesta, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(4) Valoarea ierbii disponibile pentru animale reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă și prețul mediu al ierbii stabilit, în condițiile legii, prin hotărârile consiliilor județene și, respectiv, ale Consiliului General al Municipiului București, conform prevederilor art. 62 alin. (2²) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.)

Conform Raportului de Evaluare nr.1223/17.04.2026, pentru suprafața de teren pășune înscrisă în inventarul domeniului public al comunei Borlești – valoarea estimată a chiriei anuale este de :

5.2. Prețul minim al chiriei de pornire a licitației privind închirierea terenului este de:

Nr. Crt.	Denumirea parcelei	Pret minim de închiriere Lei/an – total suprafață
1.	Ulioaia	4.750

5.3. Prețul de închiriere licitat, care va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul 5.2 de mai sus, va fi indexat cu rata anuală a inflației.

5.4. Chiria se va achita în termen de 20 de zile de la adjudecarea licitației, în primul an, iar apoi plata chiriei se face în două tranșe: 30 % până la data de 30 iulie a fiecărui an și 70% până la data de 31 octombrie a fiecărui an.

5.5. Taxa de înscriere la licitație este de **50 lei**; caietul de sarcini precum și documentele necesare licitației se pun la dispoziția ofertanților pentru suma de **50 lei**.

5.6. Garanția de participare este de **300 lei**, care se restituie la participanții care nu câștigă licitația, iar la cei câștigători intră în plata chiriei pentru primul an de contract.

5.7. Garanția de bună execuție a contractului se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii lunare.

6. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

6.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt: cel mai mare nivel al chiriei, capacitatea economico - financiară a ofertanților, protecția mediului înconjurător și condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

6.2. Ponderea acestora pentru atribuirea contractului de închiriere sunt:

- 40% pentru cel mai mare nivel al chiriei;
- 20% pentru capacitatea economico - financiară a ofertantului;
- 20%, pentru protecția mediului înconjurător;
- 20% pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

7. Condiții de participare (obligatorii)

7.1 Solicitanții pentru închirierea pășunilor U.A.T. comuna Borlești pot fi crescători de animale din cadrul comunității locale (deținători de exploatare înregistrată pe raza U.A.T. comuna Borlești, județul Neamț) și/sau Organizații/Asociații locale ale crescătorilor de animale, legal constituite cu sediul pe raza UAT Borlești.

7.2. Vor fi admiși la licitația publică în vederea închirierii doar crescătorii de animale persoane fizice și juridice care vor depune la Registratura Primăriei comunei Borlești dosarul de participare la licitație, până la data și ora stabilite de către Primăria comunei Borlești și anunțate prin Anunț public cu respectarea legislației în vigoare.

7.3. Reguli privind oferta

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta prin specificarea: nivelului chiriei, capacității economico-financiare pe care o deține prin declararea capacității de plată, răspunderii privind respectarea prevederilor de protecție a mediului, răspunderii privind respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat prevăzute în Amenajamentul pastoral al comunei Borlești;

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la Registratura Primăriei comunei Borlești care se primesc până, cel târziu, ora 10,00, în ziua desfășurării licitației, conform precizărilor din anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de Primăria comunei Borlești, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări privind numărul de animale înscrise în registrul agricol, cu solicitarea precisă a suprafețelor cu denumire trup pășune – anexa nr. 1 la caietul de sarcini;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- declarație pe propria răspundere privind respectarea prevederilor de protecție a mediului – anexa nr. 2 la caietul de sarcini;

- declarație pe propria răspundere privind respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat prevăzute în Amenajamentul pastoral al comunei Borlești – anexa nr. 3 la caietul de sarcini;

- declarație pe propria răspundere că nu va suprapășuna – anexa nr. 4 la caietul de sarcini;

- declarație de imparțialitate – anexa nr. 5 la caietul de sarcini;

- dovada (adeverință) că animalele pentru care se solicită pășune sunt înscrise în RNE și registrul agricol din cadrul Primăriei comunei Borlești;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini respectiv dovada achitării contravalorii taxei de participare de 50 lei și a caietului de sarcini în valoare de 50 lei, precum și a garanției de participare de 300 lei care se restituie necâștigătorilor;

d) copie după actul de identitate sau documentele de înființare și funcționare: cod fiscal actul constitutiv, certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte și codul unic de înregistrare, după caz;

e) dovada că are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

f) procură autenticată la notar în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant;

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă -anexa 6 la caietul de sarcini, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un exemplar care va fi semnată de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 60 de zile de valabilitate.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a Primăriei comunei Borlești decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, primăria comunei Borlești urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caietul de sarcini.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Primăriei comunei Borlești.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, primăria comunei Borlești este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).

Drepturile și obligațiile părților se vor stabili prin contractul de închiriere.

7.4. Nu vor fi admiși la procedura de închiriere participanți care:

a) se află în procedura reorganizării judiciare, insolvență sau a falimentului;

b) dosarul de participare la procedură este incomplet;

c) prezintă unul din certificatele solicitate în afara termenului de valabilitate;

d) au datorii față de bugetul local sau bugetul consolidat al statului înscrise în certificatul fiscal;

c) nu au exploatarea sau animalele înscrise în RNE / Registrul agricol pe UAT comuna Borlești, județul Neamț.

d) persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile UAT Borlești în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

8. Condiții obligatorii privind exploatarea închirierii

8.1. Destinația: organizare pășunat pe specii de animale: bovine, ovine, caprine;

8.2. Nerespectarea acestei prevederi da dreptul concedentului sa rezilieze unilateral contractul de inchiriere, după un preaviz de conformare de 30 zile.

8.3. Locatarului îi este interzisă creșterea la stână sau pe lângă stână a suinelor pentru a evita degradarea terenului.

8.4. Locatarul are obligația să asigure exploatarea prin pășunat, eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului ce face obiectul închirierii. În acest scop el trebuie să respecte încărcătura de animale/ha impusă prin Amenajamentul pastoral al comunei Borlești, prezentând în acest sens în fiecare an, o declarație pe propria răspundere privind efectivul anual de animale scoase la pășunat, declarație ce va fi depusă la registratura Primăriei comunei Borlești până cel târziu în data de 01 aprilie a anului respectiv. Dacă din datele prezentate în declarație reiese că nu este respectată încărcătura minimă impusă, pentru lotul respectiv și dacă nu se respectă data maximă de depunere a declarației, atunci contractul se reziliază de drept.

8.5. De asemenea locatarul va respecta toate legile în vigoare cu privire la obiectul închirierii și va ține cont de Strategia privind organizarea activității de îmbunătățire și exploatare a pajiștilor la nivel național, pe termen mediu și lung, aprobată prin Ordinul comun al Ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor și al Ministrului administrației publice nr. 226/222/2003, cu modificările și completările ulterioare.

8.6. Locatarul va efectua anual, conform cu prevederile obligatorii din Amenajamentul pastoral, lucrări de fertilizare cu îngrășăminte organice, acestea exercitând un efect ameliorativ asupra însușirilor fizice, chimice și trofice ale solului. O metodă simplă, deosebit de eficientă și foarte economică este fertilizarea prin târlire, conform Amenajamentului pastoral.

8.7. Odată cu semnarea contractului, locatarul are obligația să respecte toate prevederile și procedurile ce decurg din legislația privind protecția mediului.

8.8. Înainte de ieșirea la pășunat se va face controlul sanitar - veterinar al animalelor prin certificatele eliberate de circumscripția sanitar - veterinară.

8.9. Locatarul are obligația să anunțe circumscripția sanitar – veterinară și Primăria comunei Borlești, în termen de 48 ore, în cazul îmbolnăvirii animalelor, apariția unor boli infectocontagioase sau a mortalității animalelor.

8.10. Locatarul este obligat să plătească anual chiria și taxa pe terenul extravilan care face obiectul contractului de închiriere conform Codului fiscal și a Hotărârii Consiliului Local Borlești, privind stabilirea taxelor și impozitelor locale.

8.11. Locatarul nu poate subînchiria sau cesiona, în tot sau în parte, terenul și lucrările ce fac obiectul contractului de închiriere.

8.12. Locatarul este obligat să întrebuințeze bunul imobil – terenul – potrivit destinației sale – adică pășune.

8.13. Locatarul are dreptul ca prin împuterniciții săi să controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar terenul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației.

8.14. Terenul închiriat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost închiriat, iar eventualele schimbări de destinație sunt interzise

8.15. La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen ori prin oricare altă clauză de încetare stipulată prin Contractul de închiriere, locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplina proprietate, bunurile de retur în mod gratuit și libere de orice sarcini, fără nici o pretenție de despăgubire.

8.16. Obligațiile și atribuțiile utilizatorului de pășune sunt descrise și impuse prin Amenajamentul pastoral pentru pajiștile U.A.T. comuna Borlești, anexă la contractul de închiriere.

9. Incetarea închirierii

9.1. Incetarea închirierii prin expirarea duratei

9.1.1. La termenul prevăzut în contract, de încetare a închirierii, locatarul are obligația de a preda toate bunurile ce au făcut obiectul închirierii și cele ce au rezultat în urma investițiilor făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini.

9.1.2. Locatarul va prezenta, din partea administrației financiare în raza careia se află bunul închiriat, dovada eliberării de orice sarcina a obiectivelor închiriate, după care, locator și locatar, se va întocmi un proces-verbal de predare a obiectului închiriat și a bunurilor dobândite pe perioada închirierii și destinate închirierii.

9.1.3. La sfârșitul închirierii, locatorul are facultatea de a prelua pe bază de contract: materialele aprovizionate și alte obiecte mobiliare rămase la dispoziția locatarului, instalațiile ce nu sunt destinate pentru uzul exclusiv al închirierii, precum și alte bunuri ce se vor conveni între părți, la prețuri actualizate. Intenția de preluare va fi adusă la cunoștința locatarului cu 2 ani înainte de terminarea închirierii.

9.2. Incetarea închirierii prin răscumparare

9.2.1. Pentru cazurile de interes public, închirierea poate fi răscumpărată locatorul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea comunală sau prin Hotărâre de Guvern.

9.2.2. În cazul prezentat la pct. 8.2.1. se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În acest caz de încetare a închirierii, nu se percep daune.

9.2.3. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează să se adreseze instanței de judecată sau arbitrare.

9.3. Incetarea închirierii prin retragere

9.3.1. În situația în care locatarul nu respectă obligațiile asumate prin contract ori prevăzute în caietul de sarcini, închirierea se retrage și contractul se reziliază. Constatarea

nerespectării obligațiilor se face de către organele de control prevăzute în prezentul caiet de sarcini.

9.3.2. Locatarul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale locatarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de deplin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă locatarul nu își îndeplinește sarcinile în acest interval

9.4. Incetarea închirierii prin renunțare

9.4.1. Locatarul poate renunța la închiriere în cazul dispariției obiectului contractului sau al imposibilității de a-l exploata din alte cauze obiective.

9.4.2. În situația de la pct. 9.4.1., aspectele semnalate de către locatar vor fi verificate de o comisie formată din reprezentanți locatarului. În urma concluziilor prezentate se va stabili veridicitatea motivelor invocate și, după caz, se va conveni asupra continuării sau încetării contractului.

9.4.3. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibile și inevitabile, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

9.4.4. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin e-mail, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente, în prezența părților. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

9.4.5. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului închiriat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuității sau încetării închirierii.

9.4.6. La încetarea închirierii, în oricare din situațiile arătate mai sus, locatarul este obligat să predea locatarului toată documentația tehnică referitoare la obiectul închirierii, precum și orice alte acte sau documente în legătură cu exploatarea obiectului închirierii.

9.4.7. Locatarul este obligat să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți sau dobândește drepturi prin prestații succesive în legătură cu exploatarea obiectului închiriat, o clauză specială potrivit căreia autoritatea care închiriază se va substitui locatarului la încetarea închirierii din orice cauză. Locatarul este responsabil de daunele ce s-ar produce prin nerespectarea acestei obligații.

10. Controlul

10.1. Controlul activității locatarului poate fi executat de organele de specialitate cu atribuții în domeniul financiar-economic, agricol și sanitar-veterinar.

10.2. Controlul general al respectării de către locatar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de închiriere se face de către Primăria comunei Borlești.

11. Soluționarea litigiilor

11.1. Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de închiriere sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj.

12. Dispozitii finale

12.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

12.2. Locatarul este obligat să plătească, pe toată durata închirierii, taxele și impozitele către stat și Primăria comunei Borlești.

12.3. La încheierea închirierii, părțile vor stabili, de comun acord, și alte probleme care urmează a fi reglementate.

PRIMAR,
GEORGE MUTU

CĂTRE,

PRIMĂRIA COMUNEI BORLEȘTI

Subsemnatul _____, cu domiciliul în comuna Borlești, sat _____, str. _____, nr. _____ în calitate de crescător de animale vă rog să aprobați participarea la licitația publică organizată în vederea închirierii pășunii _____ pentru suprafața de _____ ha, având un număr de _____ animale.

Anexez următoarele documente :

- copie C.I./B.I/ cod de înregistrare fiscală;
 - adeverință înregistrare în Registrul Național al Exploatațiilor (medic veterinar);
 - adeverință Registrul agricol număr animale înregistrate;
 - dovada că sunt îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - declarație pe propria răspundere privind respectarea prevederilor de protecție a mediului – anexa nr. 2 la caietul de sarcini;
 - declarație pe propria răspundere privind respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat prevăzute în Amenajamentul pastoral al comunei Borlești – anexa nr. 3 la caietul de sarcini;
 - declarație pe propria răspundere că nu va suprapășuna – anexa nr. 4 la caietul de sarcini;
 - declarație de imparțialitate – anexa nr. 5 la caietul de sarcini;
 - dovada (adeverință) că animalele pentru care se solicită pășune sunt înscrise în RNE
- oferta în plic închis.**

Semnătura

Declar pe propria răspundere că am capacitate economico-financiară privind obligația de plată pentru chiria aferentă suprafeței pe care o închiriez.

Anexa 2 la Caietul de sarcini

DECLARAȚIE

PRIVIND RESPECTAREA MĂSURILOR DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Subsemnatul(a) _____, în calitate de ofertant la procedura de licitația publică, a lotului _____ de pășune din domeniul public al comunei Borlești, organizată de Primăria comunei Borlești, în data de, ora, **cunoscând prevederile art.326 din Codul penal, declar că la elaborarea ofertei am luat în considerare toate obligațiile legale, precum și cele prevăzute în documentatia de atribuire, respectiv în Amenajamentul pastoral al UAT Borlești privitoare la protecția mediului, obligații pe care mă oblig să le respect în totalitate pe întreaga durată contractuală.**

Subsemnatul (a), declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Semnătura

Anexa 3 la Caietul de sarcini

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE
PRIVIND RESPECTAREA CONDIȚIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI
ÎNCHIRIAT PREVĂZUTE ÎN AMENAJAMENTUL PASTORAL AL COMUNEI BORLEȘTI

Subsemnatul(a), _____, cetățean
român, fiul/fiica lui _____ și al/a _____,
născut(ă) la data de _____ în
_____, cu domiciliul în
_____, legitimat(ă) cu _____
seria _____ nr. _____, CNP _____, cunoscând
prevederile art. 326 din Codul penal cu privire la falsul în declarații *declar prin
prezenta, pe propria răspundere că voi respecta cerintele impuse de natura
bunului închiriat prevăzute în Amenajamentul pastoral al comunei Borlești.*

Semnătura

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE SUPRAPĂȘUNAT

Subsemnatul(a), _____, cetățean
român, fiul/fiica lui _____ și al/a _____,
născut(ă) la data de _____ în
_____, cu domiciliul în
_____, legitimat(ă) cu _____
seria _____ nr. _____, CNP _____, cunoscând
prevederile art. 326 din Codul penal cu privire la falsul în declarații *declar prin
prezenta, pe propria răspundere că voi respecta cerintele din amenajamentul
pastoral cu privire la suprapășunat.*

Semnătura

Anexa 5 la Caietul de sarcini

DECLARAȚIE DE IMPARȚIALITATE

Subsemnatul(a) _____, domiciliat(ă) în localitatea _____, str. _____, nr. _____, județul _____, posesor al actului de identitate _____ seria _____ nr. _____, codul numeric personal _____, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații următoarele:

- nu am calitatea de soț/soție, rudă sau afin, până la gradul al doilea inclusiv, cu persoane care fac parte din comisia de evaluare a ofertelor pentru licitație.

Semnătura

Anexa 6 la Caietul de sarcini

(denumirea/numele ofertant)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către:

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BORLEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

Examinând documentația de atribuire, în calitate de crescător de animale, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriem la prețul de:

1. _____ lei/an
(cifre și litere) pentru suprafața de _____ ha teren destinație agricolă, categoria pășune, trupul de pășune din punctul _____, având un număr de _____ animale.
2. Declar pe propria răspundere că **am/nu am** capacitate economico-financiară privind capacitatea de plată pentru chiria aferentă suprafeței pe care o închiriez;
3. Declar pe propria răspundere că **respect/nu respect** prevederile de protecție a mediului;
4. Declar pe propria răspundere că **respect/nu respect** condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat prevăzute în Amenajamentul pastoral al comunei Borlești;

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 60 (șasezeci) zile, de la data depunerii ofertei și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate

Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim cu titlu de garanție o sumă în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data: / /2026

Semnătura ofertant

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA BORLEȘTI

Nr. 3297/20.04.2026

PROCES VERBAL

Astăzi 20.04.2026, la sediul instituției Primăria comunei Borlești, str. Principală nr.86 Borlești, județul Neamț și pe site-ul instituției www.borlesti.ro am procedat la afișarea ANUNȚULUI nr. 3296/20.04.2026 referitor la elaborarea **Proiectului de Hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică, a suprafeței de 8,25 ha pășune, aflate în proprietatea publică a comunei Borlești.**

**SECRETAR GENERAL,
STAICU CRISTINA**

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA BORLEȘTI

Nr. 3294/20.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a suprafeței totale de 8, 25 ha pășune, aflate în proprietatea publică a comunei Borlești, județul Neamț

Luând act de referatul de aprobare al primarului nr. 3293/20.04.2026 și proiectul de hotărâre inițiat de primar, proiect de hotărâre **privind aprobarea închirierii prin licitație publică a suprafeței totale de 8,25 ha pășune, aflate în proprietatea publică a comunei Borlești, județul Neamț** se constată că acesta a fost întocmit în conformitate cu prevederile:

- Noului Cod Civil
- Ordinului 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;
- HG nr.1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr.544/2013 al MADR privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar pajiște;
- Legii nr.32/2019 a zootehniei;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 99/21.12.2017 privind aprobarea amenajamentului pastoral;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificări și completări ulterioare;

Având în vedere cele prezentate, mai sus și în temeiul dispozițiilor art.87 alin(1), alin(5), art.129 alin(1), alin(2) lit.c), alin(6) lit.a), art.133 alin(1), art.134 alin(1) lit.a), art.139 alin(3) lit.g, art.196 alin(1) lit.a), art.333 alin(1), (2) și (5) și ale art.334 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare, **se consideră că proiectul de hotărâre inițiat de**

primarul Comunei Borlești în acest sens, îndeplinește condițiile de fond și formă pentru a fi aprobată închirierea prin licitație publică a suprafeței totale de 8, 25 ha pășune, aflate în proprietatea publică a comunei Borlești, județul Neamț.

Deasemenea, în vederea inițierii proiectului de hotărâre, se rețin următoarele:

Se propune aprobarea inițierii procedurii de închiriere, prin licitație publică, a suprafeței totale de 8,25 ha, aparținând domeniului public al comunei Borlești, identificată astfel: parcela „Uliaoia”, nr. cadastral 54765.

În fundamentarea valorii de pornire a licitației, se are în vedere Raportul de evaluare nr. 1223/17.04.2026, care stabilește prețul minim de închiriere la suma de 4.750 lei/an pentru întreaga suprafață.

De asemenea, documentația aferentă procedurii include Caietul de sarcini și Contractul-cadru de închiriere, care reglementează condițiile de atribuire și derulare a contractului.

Se propune stabilirea duratei închirierii la 10 ani, fără posibilitatea prelungirii, în vederea asigurării unei utilizări eficiente și predictibile a terenului.

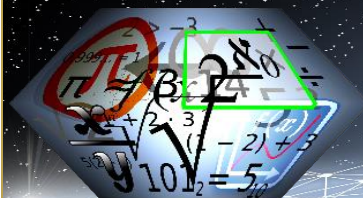
În ceea ce privește organizarea procedurii de licitație, comisia de evaluare urmează a fi completată prin dispoziția primarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, respectiv art. 338 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Se are în vedere împuternicirea primarului comunei Borlești pentru semnarea contractelor de închiriere rezultate în urma procedurii, în numele și pe seama Consiliului Local.

Totodată, secretarul general al comunei va asigura comunicarea actului administrativ către autoritățile și persoanele interesate, conform competențelor legale.

Prezentele mențiuni constituie fundamentul tehnico-economic și juridic al proiectului de hotărâre.

**Viceprimar,
Ionuț LUNGU**

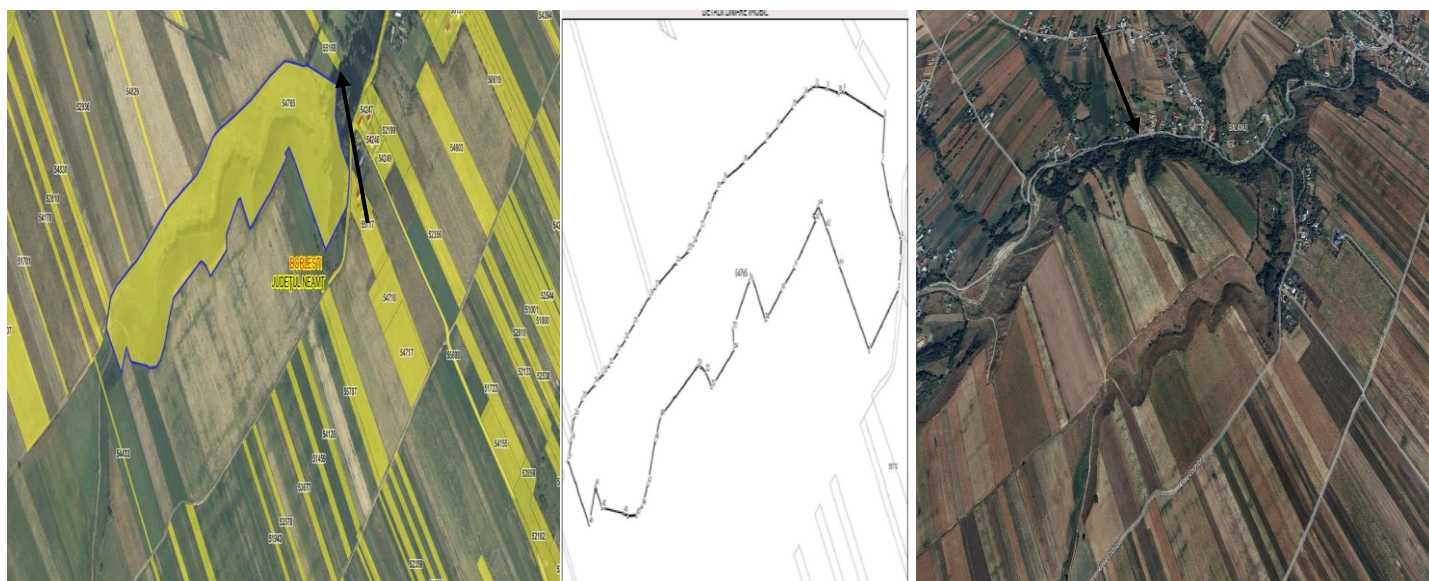


Vlad Grigorean



Intrare/iesire: 1223 din 17.04.2026

RAPORT DE EVALUARE



Beneficiar, destinatar, proprietar: COMUNA BORLEȘTI, JUD. NEAMT, str. Principală, nr. 64, CUI: 2612898.

Obiectul evaluării: RAPORT DE EVALUARE – PROPRIETATE IMOBILIARĂ compusă din teren extravilan, cu suprafața totală de 82.500 mp – 8,25 ha înscrisă în CF sub nr. 54765 și număr cadastral 54765 UAT Borlești, jud. Neamt, situat în extravilan comuna Borlești, jud. Neamt proprietate a Comunei Borlești, jud. Neamt --- domeniul public.

Se va estima VALOARE DE PIATA A CHIRIEI pentru 82.500 mp - 8,25 ha din terenul CF 54765 denumit: "zona Ulioaia" UAT Borlești.


Scopul evaluării: INFORMAREA CLIENTULUI privind ESTIMAREA VALORII DE PIATA A CHIRIEI la data evaluării a proprietăților imobiliare descrise în acest raport de evaluare în vederea unei eventuale închirieri pe piața liberă.


Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI și al BENEFICIARULUI (DESTINATARULUI, PROPRIETARULUI).


data evaluării: 17 aprilie 2026

CUVANT INAINTE,

 **BURKHARO INTERNATIONAL SRL** este o societate comerciala ce ofera servicii imobiliare complete sub brand-ul:  fiind *membru corporativ ANEVAR* (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) autorizatia nr. 0807.

 In cadrul companiei, activitatea de evaluare este coordonata de c.j. ing. Grigorean Vlad, membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 18262 – specializarile [E.P.I. – evaluarea proprietatilor imobiliare].

 Unul dintre obiectivele strategice ale companiei este implementarea celor mai bune practici profesionale in evaluare respectand Standardele de Evaluare la data evaluarii care sa prezinte, pe de o parte, o estimare reala a tipului de valoare si, pe de alta parte, o adecvare la realitatile nationale si la structura activitatilor de evaluare recunoscute prin actul normativ de reglementare a profesiei de evaluator autorizat.

 Asadar, din aceste considerente, standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, in vigoare la data evaluarii, stau la baza tuturor rapoartelor de evaluare intocmite de compania Burkharo INTERNATIONAL SRL – membru corporativ ANEVAR.

Nume: **BURKHARO INTERNATIONAL SRL**
Cod Unic de Identificare: **44261857**
Nr. Registrul Comertului: **J2021000597279**
Sediul: Pepinierei Business Center, **strada Pepinierei, nr. 42, Piatra Neamt, Romania, 610240**
Telefon: **(+4) 0728.752.790**
Email: burkharo.INTERNATIONAL@gmail.com
Coordonator: Manager General c.j. dipl. ing. **GRIGOREAN VLAD**



Cuvânt înainte

Este dificil să vorbim despre activitatea oricărei companii private și instituții din lume în această perioadă în care omenirea a fost supusă unui veritabil asediu, test al duranței și al luptei zi de zi pentru depășirea crizei generate de pandemia de Covid-19.

Anul 2021 a fost unul atipic, inflația crescând considerabil în ultimele luni. În trimestrul 3 al anului 2021 inflația a atins 6,30%. Prognoza Băncii Naționale a României pentru ultimul trimestru (T4) este de 7,50%. Accelerate de criza energetică prin care trecem, dar și de consumul-record consemnat în ultimul an, scumpirile au cauzat deja schimbări drastice în politicile monetare din marile economii. Analizii anunță că aceste noi condiții marchează ultimele luni în care sistemul financiar mondial va mai funcționa în logica de relaxare cantitativă și dobânzi scăzute de politică monetară. România deja face pași în această direcție: Banca Națională a României a crescut de două ori dobânda-cheie în ultimele luni ale anului 2021. Criza din energie a persistat până la sfârșitul anului 2021 rezultând producție mai scăzută decât cererea, iar piața va fi una în care vânzătorii fac prețurile.

De fapt, vorbim despre o tendință alimentată constant în ultimul deceniu prin politicile monetare ale băncilor centrale puternice. Acum, pe lângă scumpirea energiei, este posibil să decontăm anii lungi de injecții de bani în piețe și dobânzi de politică monetară extrem de scăzute.

La nivel mondial, cifrele descriu unul dintre cele mai prospere momente economice din istorie: marii poli de creștere, laolaltă cu economiile emergente, își revin din criza cauzată de pandemie. Consumul mondial de bunuri și servicii se află la un record absolut.

În mare parte, redresarea economică spectaculoasă se datorează pachetelor-mamut de stimulare economică adoptate cu o rapiditate fără precedent. Având încă în memorie criza economică mondială din 2008-2010, guvernele din întreaga lume nu și-au mai asumat riscul unor recesiuni de durată. Astfel că răspunsul financiar pentru contracararea efectelor economice ale pandemiei însumează, conform datelor compilate de Fondul Monetar Internațional, mai bine de 10 trilioane de dolari (adică peste 11% din valoarea Produsului Intern Brut global din 2019).

Grupul Bank of America a publicat recent un raport care estimează că, de la falimentul Lehman Brothers încoace, băncile centrale au injectat 23 de trilioane de dolari în economie, prin diverse instrumente de politică monetară precum relaxarea cantitativă și cumpărarea de active financiare în domeniul de importanță strategică. Ne întoarcem la PIB-ul mondial din 2019, adică înainte de izbucnirea pandemiei, care s-a ridicat la echivalentul a 87 de trilioane de dolari. Un sfert din tot ceea ce s-a produs, vândut și cumpărat în lume acum doi ani reprezintă bani injectați artificial în piețe de băncile centrale.

lar banii nu dorm niciodată. Pachetele de stimulare economică au produs și consecințe mai puțin fericite – primul și cel mai apropiat de cetățean este un avans considerabil al inflației, consideră acum tot mai mulți analiști.

Mai mulți bani în piață se reflectă concomitent în creșterea cererii și a prețurilor de consum. Ținută sub un anumit prag, inflația este sănătoasă și este doar simptomul firesc al creșterii economice. Un prag sustenabil al inflației depinde, evident, de particularitățile unei economii, însă 2% este nivelul considerat confortabil.

Lipsa inflației este un semn rău pentru economie. De regulă, perioadele de criză duc la scăderea consumului și la încetinirea dramatică a vitezei de circulație a banilor. Chiar dacă aceștia există, companiile și populația deopotrivă sunt reticente în a-i investi. Gradul de economisire – în toate formele ei – crește, activitatea de creditare încetează. Pentru economia americană și cea a Uniunii Europene, de exemplu, deflația era un risc real după criza prelungită din 2008-2012.

Cel mai simplu este să definim deflația drept opusul inflației – prețurile scad. Deși nu sună deloc rău, acest scenariu este un avertisment clar pentru iminența recesiunii. Producătorii de bunuri vând mai ieftin decât anul trecut – adică nu există cerere, iar pierderile se vor reflecta pe termen cel mult mediu în o rată a șomajului mai ridicată și un nivel mai scăzut al impozitelor achitate către guverne.

Deflația se poate observa când viteza de circulație a banilor scade. Pentru a stimula această circulație, băncile centrale au două mari „arme” – relaxarea cantitativă și stabilirea unor dobânzi de politică monetară scăzute. Numită și „dobânda-cheie”, dobânda de politică monetară este cea la care banca centrală împrumută băncile comerciale. Astfel de împrumuturi au loc zilnic.

Dacă băncile comerciale se împrumută ieftin de la banca centrală pot face, la rândul lor, operațiuni mai multe – de la a acorda credite populației și companiilor la a cumpăra obligațiuni guvernamentale și a finanța mari proiecte de investiții. Creditele acordate se reflectă apoi în consum și investiții. Achizițiile de obligațiuni

guvernamentale permit guvernelor să-și susțină deficitul bugetar și să nu intre în incapacitate de plată.

Rata dobânzii de politică monetară este corelată cu o altă dobândă esențială pentru economie: cea pe care băncile centrale o oferă pentru depozitele făcute de băncile comerciale. În spate e același raționament: cu cât dobânda pentru depozite e mai scăzută, cu atât băncile sunt descurajate să „înghețe” banii în depozite și sunt impulsionate să-i „miște” în economie. În cazul Băncii Centrale Europene, spre exemplu, această dobândă este setată la -0,5% de doi ani. De fapt, din iunie 2014 încoace, dobânda BCE a fost constant negativă.

Sursa: Bank of America, panorama.ro (business of tomorrow)

BURKHARO INTERNATIONAL SRL este o societate comercială ce oferă servicii imobiliare complete sub brand-ul: (BKR INTL) fiind membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) autorizația nr. 0807.

În cadrul companiei, activitatea de evaluare este coordonată de c.j. ing. Grigorean Vlad, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 18262 – specializările [E.P.I. – evaluarea proprietăților imobiliare].

Unul dintre obiectivele strategice ale companiei este implementarea celor mai bune practici profesionale în evaluare respectând Standardele de Evaluare la data evaluării care să prezinte, pe de o parte, o estimare reală a tipului de valoare și, pe de altă parte, o adecvare la realitățile naționale și la structura activităților de evaluare recunoscute prin actul normativ de reglementare a profesiei de evaluator autorizat. (ORDONANȚĂ de GUVERN nr. 24 din 30 august 2011 actualizată până la data de 24 iulie 2013).

Așadar, din aceste considerente, standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, în vigoare la data evaluării, stau la baza tuturor rapoartelor de evaluare întocmite de compania BURKHARO INTERNATIONAL – membru corporativ ANEVAR.

cj. ing. Vlad Grigorean,
Manager Burkharo International SRL

CONFIDENTIAL,

Piatra Neamt, 17 aprilie 2026

Stimata(e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **teren extravilan – pasune** cu suprafata de **82.500 mp (8,25 ha)** inregistrata in CF sub nr. 54765 si numar cadastral 54765 UAT BORLEȘTI, jud. Neamt, situat in extravilan BORLEȘTI, comuna BORLEȘTI, jud. Neamt proprietate a **Comunei BORLEȘTI, jud. Neamt** --- *domeniul public* cu sediul social in intravilan sat Borlești, strada Principală, nr. 64, comuna BORLEȘTI, jud. Neamt, CUI: 2612898, descrisa in cuprinsul raportului de evaluare.

Se va estima VALOARE DE PIATA A CHIRIEI pentru 82.500 mp (8,25 ha) din terenul CF 54765 denumit: "Zona Ulioaia" UAT Borlești. (teren eligibil program APIA - conform informare din partea UAT Borlești)

Scopul prezentului raport este informarea clientului privind estimarea valorii de piata a inchirierii la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare in vederea unei eventuale inchirieri pe piata libera.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 (SEV 2025) – intrata in vigoare la data 1 iulie 2025 si are caracter obligatoriu in vederea desfasurarii activitatii de evaluare in Romania.

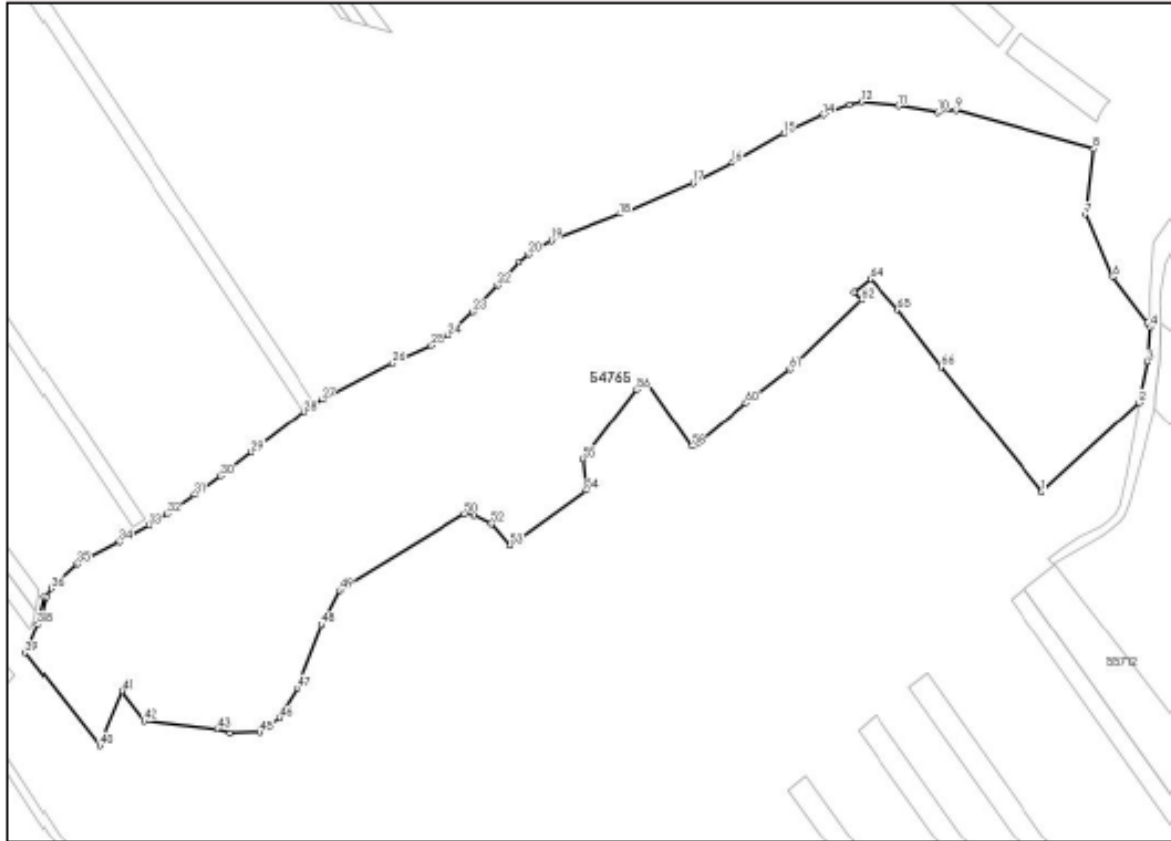
ANEXA III - PLANUL DE PROIECȚIE

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54765	82.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Opinia evaluatorului in urma aplicarii metodei de evaluare, este ca **valoarea de piata**

a proprietatii imobiliare este:

ESTIMARE VALOARE DE PIATA INCHIRIERE TERENURI UAT BORLEȘTI, JUD. NEAMT						
Nr. crt.	Denumire bun imobil	Numar carte funciara / numar cadastral UAT BORLEȘTI, jud. Neamt	Suprafata [ha]	Valoare de inchiriere [euro/ha/AN] la data 17.04.2026	Valoare de inchiriere [lei/ha/AN] la data 17.04.2026	Valoare de inchiriere [lei/lot-8,25 ha/AN] la data 17.04.2026
1	Teren extravilan, comuna BORLEȘTI, jud. Neamt	54765	8,25	112,80	575	4.750

Curs BNR: 1 euro = 5,0918 lei la data 17.04.2026

V inchiriere teren **8,25 ha** CF 54765 UAT Borlești, Neamt = **4.750 lei/an**

Opinia noastra a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in acesta. Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de noi sau puse la dispozitie de dumneavoastra.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare la data evaluarii.

Va multumim pentru oportunitatea oferita de a elabora acest raport de evaluare.

Cu stima,

Vlad Grigorean,
Manager General

B K R I N T E R N A T I O N A L
worldwide f¹st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J2021000597279

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinieriei Business Center

610240, Pepinieriei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 17 aprilie 2026

CUPRINS

Rezumatul evaluarii

Declaratie de conformitate

RAPORT DE EVALUARE - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Generalitati

- 1.1. Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului
- 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.3. Data estimarii valorii
- 1.4. Moneda Raportului
- 1.5. Standardele Aplicate
- 1.6. Procedura de Evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii)
- 1.7. Riscul asociat garantiei
- 1.8. Clauza de nepublicare
- 1.9. Responsabilitatea fata de terti
- 1.10. Ipoteze si conditii limitative

2. Analiza pietei imobiliare

3. Dreptul de proprietate asupra imobilui

- 3.1. Clientul
- 3.2. Proprietarul
- 3.3. Dreptul de proprietate

4. Evaluarea Imobilului

- 4.1. Date privind modul de realizare a evaluarii
- 4.2. Date generale privind proprietatea imobiliara evaluata
 - 4.2.1. Amplasare si acces
 - 4.2.2. Vecinatati
 - 4.2.3. Teren
 - 4.2.4. Constructii

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Abordarile folosite

7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

8. Fotografii

9. Anexe

REZUMATUL EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA

Numele clientului	COMUNA BORLEȘTI, JUD. NEAMT, CUI: 2612898	
Data evaluării	17 aprilie 2026	
Tipul proprietății	Teren extravilan	
Folosința	Pasune	
Destinație	extravilan	
Adresa proprietății	Extravilan, comuna BORLEȘTI, jud. Neamt	
Proprietar(i)	COMUNA BORLEȘTI, JUD. NEAMT, CUI: 2612898 – DOMENIUL PUBLIC	
Numar cadastral	54765 UAT BORLEȘTI, jud. Neamt	
Numar Carte Funciara	54765 UAT BORLEȘTI, jud. Neamt	
Lista actelor de proprietate	<ul style="list-style-type: none">Act Normativ nr. Hotrارة de Guvern nr. 1356, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. Hotarare Consiliul Local nr. 17, din 31/05/2002 emis de Consiliul Local al com. Borlesti; Act Administrativ nr. Ordin nr. 50, din 06/02/2023 emis de Institutia Prefectului Neamt; Act Administrativ nr. Certificat atestare fiscala nr. 1340, din 07/02/2023 emis de Primaria com. Borlesti;.Extras de Carte Funciara.	
Utilizarea actuala a imobilului	Teren extravilan	
Cea mai buna utilizare	Inchiriere APIA	
Suprafete (mp)	Teren	St: 82.500 mp (8,25 ha)
	Cota indiviza din lot drum de acces: Nu e cazul	

Descrierea zonei si a amplasamentului	Proprietatea care face obiectul analizei este situata in extravilanul comunei Borlești, jud. Neamt;	
Descriere teren	Proprietatea care face obiectul analizei este formata dintr-un teren extravilan forma trapezoidala; inclnatie	
Descriere teren	Deschidere la strada	-
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input type="checkbox"/> Public – asfaltat cu o banda de circulatie pe sens (drum satesc) <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) drum forestier <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip retele	Distanța
	Electrice	<input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii
	Alimentare cu apa	<input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii
	Alimentare cu gaze	<input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii
	Canalizare	<input type="checkbox"/> Retea publica la limita proprietatii
Abateri de la cartea funciara:	NU e cazul.	
Exista pe proprietate constructii demolabile	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU	

Exista pe proprietate constructii demolate	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU			
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	n/a			
Abordari in evaluare:	Abordarea prin piata - teren			
VALOAREA DE PIATA INCHIRIERE RECOMANDATA – Proprietate Imobiliara <i>(valoarea nu contine TVA)</i>	EURO/LOT (8,25 ha)/AN	LEI/LOT (8,25 ha)/AN		
	931	4.750		
- valoare unitara teren	112,80	Eur/ha/AN	575	Lei/ha/AN
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5,0918 lei la data evaluarii 17.04.2026			

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Inspekția a fost făcută de cel care a semnat raportul de evaluare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;

Cu stima,

Vlad Grigorean
Manager General

BKR INTERNATIONAL
worldwide f¹st value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J2021000597279

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 17 aprilie 2026

RAPORT DE EVALUARE

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierei Business Center
610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. GENERALITATI

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din **teren extravilan – pasune** cu suprafata de **82.500 mp (8,25 ha)** inregistrata in CF sub nr. 54765 si numar cadastral 54765 UAT BORLEȘTI, jud. Neamt, situat in extravilan BORLEȘTI, comuna BORLEȘTI, jud. Neamt proprietate a **Comunei BORLEȘTI, jud. Neamt** --- *domeniul public* cu sediul social in extravilan sat Borlești, strada Principală, nr. 64, comuna BORLEȘTI, jud. Neamt, CUI: 2612898, descrisa in cuprinsul raportului de evaluare.

Se va estima VALOARE DE PIATA A CHIRIEI pentru 82.500 mp (8,25 ha) din terenul CF 54765 denumit: "Zona Ulioaia" UAT Borlești. (teren eligibil program APIA - conform informare din partea UAT Borlești)

Scopul prezentului raport este informarea clientului privind estimarea valorii de piata a inchirierii la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare in vederea unei eventuale inchirieri pe piata libera.

Prezenta lucrare se adreseaza catre:

- ✓ Comuna BORLEȘTI, jud. Neamt; CUI: 2612898 – in calitate de proprietar (domeniul public), destinatar, solicitant.

Prezentul Raport de evaluare se adresează catre **COMUNA BORLEȘTI, JUD. NEAMT**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Conceptul valoare de piață este legat de percepțiile colective și de comportamentul participanților pe piață și se bazează pe piață și în consecință, toate datele de intrare au fost dezvoltate din datele de pe piață. S-a presupus

că funcționarea pieței în cadrul căreia tranzacțiile au loc este fără restricții din partea forțelor din afara pieței.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori care sunt asociați cu orice produs, serviciu sau marfă. Aceștia sunt utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare. Funcționarea principiului economic al cererii și ofertei reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii.

Utilitatea proprietății imobiliare ca proprietate rezidențială, sediu de birou sau spațiu comercial, raritatea sau disponibilitatea redusă a acestor facilități sunt considerate factori ai ofertei. Preferitele consumatorilor și puterea lor de cumpărare, care reflectă dorința de a dispune de dreptul proprietate și stabilesc accesibilitatea acestora, sunt considerate factori ai cererii.

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra proprietății, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceptual ale unui anumit participant. Valoarea de piață este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Estimarea valorii de piață a fost făcută stabilindu-se cea mai bună utilizare sau cea mai probabilă utilizare a proprietății.

Au fost folosite informațiile specifice ale pieței care include proprietatea evaluată.

Proprietatea imobiliară este diferită de cele mai multe bunuri și servicii aflate pe o piață, datorită perioadei relativ mari de expunere pe piață, pentru a atinge un preț care să reprezinte valoarea de piață, din cauză că proprietatea imobiliară este o marfă cu lichiditate mai redusă. Această perioadă mare de expunere, absența unei „piețe la vedere” pe care mărfurile sunt disponibile pentru vânzarea imediată și natura și diversitatea proprietăților imobiliare și a piețelor proprietăților imobiliare au determinat necesitatea apariției

Standardelor Internaționale de Evaluare și a metodelor și procedurilor unitare de evaluare.

Metodele și procedurile care au fost folosite sunt abordarea valorii prin comparația vânzărilor, deoarece acesta abordare este cea mai apropiată de valoarea corectă de piață a bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare.

Ținând cont de aceste considerații, s-a apelat la estimarea unei valori de piață definită conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor - SEV (1 iulie 2025)**: **„Valoarea de piață este 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 fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”**

❖ **Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:**

(a) **„suma estimată”** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale;

(b) **„un activ ar putea fi schimbat”** se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

(c) **„la data evaluării”** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

(d) **„între un cumpărător hotărât“** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

(e) **„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) **„într-o tranzacție nepărtinitoare”** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) **„după un marketing adecvat“** înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării;

(h) **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă,

despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care

înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

+

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor - SEV (1 iulie 2025): **„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”**

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza același tip de comentarii, precum cele pentru definiția valorii de piață, prezentate anterior. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.

1.3 Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **17.04.2026**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspekția proprietății a fost făcută de dl evaluator *c.j. ing. Grigorean Vlad* în data de **20.02.2026** în prezența dl primar al comunei BORLEȘTI, jud. Neamt.

Evaluarea a fost realizată în luna aprilie 2026. Data evaluării este **17.04.2026**.

Data raportului de evaluare este **17.04.2026**.

1.4 Moneda raportului de evaluare.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

1.5 Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

Surse de informații:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) ediția 2025 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)
- SEV 100 (IVS Cadrul General).
- SEV 101 (Termenii de referință ai Evaluării) (IVS 101).
- SEV 230 (Drepturi asupra proprietății imobiliare) (IVS 230).
- SEV 310 (Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului) (IVS 310).
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Standardele ANEVAR adoptate în Conferința Națională.
- Juridice – acte de proprietate.
- Piața – site-uri de imobiliare.
- Revista ANEVAR – VALOAREA. (informații din Piața)

1.6 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informatii).

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului ;
- documentatia întocmita in vederea atribuirii numarului cadastral.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare – metoda costurilor - ANEVAR ;
- Cursul de referinta al monedei nationale;
- Publicatii privind piata imobiliara.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7 Riscul Asociat Garantiei.

Au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă și tendINTErnATIONALE pieței relevante*
 - în prezent, piața imobiliară a proprietăților imobiliare specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- *cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea a fost foarte ridicată până în trimestrul III al anului 2019, când, odată cu declanșarea pandemiei cu sars Cov 2, disponibilitatea finanțării s-a redus considerabil;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, considerăm că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține scăzut pe termen mediu.
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției*
 - în contextul economic actual falimentul unor societăți comerciale deținătoare de proprietăți imobiliare sau incapacitatea persoanelor fizice de plata creditelor bancare pentru care au garantat cu proprietăți imobiliare ar putea conduce la creșterea ofertei și implicit reducerea prețurilor.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*

- pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate s-a apelat la abordarea prin metoda comparației și abordarea prin cost. Pentru aplicarea acestora, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. În urma reconcilierii rezultatelor s-a selectat valoarea estimată prin **metoda comparației pentru terenuri și metoda capitalizării veniturilor pentru închiriere + Metoda administrativă / normativă (derivată din OUG 34/2013)**, aceasta respectând criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

1.8 Clauza de nepublicare.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9 Responsabilitatea fata de terti.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și debitorului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatarul raportului iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.10 Ipoteze și condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alta proprietate vecina sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Perspectiva economiei României în anul 2026

În anul 2026, economia României se află într-o fază de stabilizare relativă, după perioada marcată de inflație ridicată, ajustări fiscale și dezechilibre generate de crizele suprapuse din ultimii ani (pandemie, conflict regional, presiuni energetice și dezechilibre bugetare).

Creșterea economică se situează la un nivel moderat, susținută în principal de investițiile publice finanțate din fonduri europene (PNRR și exercițiul financiar multianual), de sectorul construcțiilor de infrastructură și de consumul intern, aflat într-o dinamică mai temperată comparativ cu perioada 2021–2023.

Inflația, deși aflată pe un trend descendent față de vârful atins în anii anteriori, continuă să influențeze comportamentul investițional și deciziile de consum. Costurile de finanțare rămân la un nivel superior perioadei pre-pandemice, ceea ce determină o abordare mai prudentă din partea investitorilor, în special în sectorul imobiliar.

Piața muncii prezintă un grad relativ ridicat de ocupare, însă persistă deficitul de forță de muncă calificată în domenii precum construcții, infrastructură și sector tehnic. Acest fenomen contribuie la menținerea presiunilor asupra costurilor salariale și, implicit, asupra costurilor totale de execuție în domeniul construcțiilor.

În ceea ce privește sectorul construcțiilor, anul 2026 reflectă o etapă de ajustare și maturizare a pieței. După perioada de expansiune accelerată din anii anteriori, dezvoltatorii manifestă o prudentă sporită în lansarea proiectelor noi, în special în segmentul rezidențial. Cererea solvabilă este influențată de nivelul dobânzilor și de gradul de îndatorare al populației, ceea ce conduce la o selecție mai atentă a proiectelor și la o orientare către dezvoltări sustenabile și eficiente energetic.

Prețurile materialelor de construcții s-au stabilizat comparativ cu perioada de volatilitate accentuată, însă se mențin la un nivel superior mediei istorice. În paralel, presiunile privind conformarea la standardele de eficiență energetică și sustenabilitate (nZEB, cerințe de decarbonizare) generează costuri suplimentare pentru investițiile noi.

Escaladarea costurilor din perioada anterioară a avut un efect direct asupra prețurilor de vânzare ale proprietăților imobiliare. În anul 2026, piața imobiliară se caracterizează printr-o tendință de echilibrare, cu ritmuri de creștere mai temperate și cu o corelare mai accentuată între puterea de cumpărare și nivelul prețurilor solicitate.

În concluzie, la nivel național, perspectiva economică pentru anul 2026 poate fi caracterizată printr-o creștere moderată, însoțită de o consolidare fiscală și de o prudență investițională sporită. Sectorul imobiliar și al construcțiilor nu mai înregistrează ritmuri spectaculoase de expansiune, însă prezintă o evoluție stabilă, adaptată noilor condiții macroeconomice și financiare.

Date privind zona și piața specifică – comuna Borlești (context pajiști/APIA)

Comuna Borlești este situată în partea central-vestică a județului Neamț, în zona montană a Carpaților Orientali, pe valea râului Bistrița, într-un cadru natural predominant forestier și colinar-montan. Teritoriul administrativ se află la contactul dintre Munții Bistriței și Munții Stânișoarei, ceea ce conferă localității un relief variat, specific exploatării pajiștilor naturale și activităților zootehnice.

Accesul principal în comună se realizează prin drumul național DN17B, care asigură legătura cu municipiul Piatra Neamț și cu celelalte localități din bazinul Bistriței. Amplasarea pe valea râului facilitează accesul la suprafețele de pășunat, chiar dacă unele trupuri de teren prezintă accesibilitate medie sau dificilă, specifică zonelor montane.

Economia locală este specifică mediului rural montan, având ca activități predominante exploatarea masei lemnoase, agricultura de subzistență și, în mod particular, creșterea animalelor, activitate direct dependentă de utilizarea pajiștilor permanente. În acest context, terenurile cu destinația de pășune prezintă interes economic constant, fiind utilizate în principal pentru asigurarea bazei furajere.

Un factor esențial care influențează piața acestor terenuri îl reprezintă sistemul de subvenții acordate prin APIA, care stimulează utilizarea și închirierea pajiștilor, chiar și în condițiile unei piețe imobiliare generale cu dinamism redus.

Date privind piața specifică – anul 2026 (pajiști / închiriere)

La nivelul anului 2026, piața terenurilor cu destinația de pajiști din comuna Borlești și localitățile învecinate se caracterizează printr-o stabilitate relativă, fiind mai puțin influențată de fluctuațiile pieței imobiliare clasice (rezidențial/comercial) și mai mult de factori specifici agriculturii și zootehniei.

Cererea pentru închirierea pajiștilor este susținută în principal de fermieri locali și crescători de animale, în corelație directă cu accesarea subvențiilor APIA și cu necesitatea respectării încărcăturii minime de animale pe hectar.

Se constată un interes constant pentru suprafețe compacte de teren, care permit exploatarea eficientă și reduc costurile operaționale. În acest sens, suprafețele mari, cum este cazul proprietății analizate, prezintă un avantaj competitiv.

Piața poate fi caracterizată drept o piață relativ echilibrată, cu ușoară tendință în favoarea utilizatorilor (chiriași), însă nivelul redevențelor este susținut de existența subvențiilor agricole, ceea ce conduce la menținerea unui nivel minim garantat și la posibilitatea unor ajustări moderate în sens crescător.

Previziuni pe termen scurt și mediu (2026–2028)

Se estimează menținerea unui nivel stabil al cererii pentru pajiști, susținut de continuitatea schemelor de plată APIA, necesitatea exploatării terenurilor pentru eligibilitate la subvenții și stabilizarea costurilor din agricultură. În acest context, este de așteptat o ușoară creștere a redevențelor, în linie cu evoluția generală a costurilor și inflației.

Previziuni pe termen lung

Pe termen lung, evoluția pieței va fi influențată de dinamica sectorului zootehnic, politica agricolă europeană și evoluția demografică din mediul rural. Deși există riscuri legate de scăderea populației, interesul pentru terenuri agricole și pajiști se menține datorită rolului acestora în obținerea subvențiilor și în exploatarea agricolă.

Concluzie

În piața analizată nu există un număr semnificativ de proprietăți similare tranzacționate sau închiriate în condiții comparabile, ceea ce conduce la un grad redus de comparabilitate. În aceste condiții, analiza se bazează pe informații limitate de piață, pe specificul utilizării agricole și pe influența mecanismelor de sprijin prin subvenții.

Nivelul redevențelor nu reflectă exclusiv mecanismele clasice ale pieței imobiliare, fiind influențat în mod direct de cadrul legislativ și de politicile agricole aplicabile, ceea ce justifică utilizarea unei abordări combinate în estimarea chiriei de piață..

3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI

3.1 Clientul.

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **Comunei BORLEȘTI, jud. Neamt.**

3.2 Proprietarul.

Unitatea Administrativ Teritoriala: comuna BORLEȘTI, jud. Neamt.

3.3 Dreptul de proprietate.

Documentele care atesta dreptul de proprietate ale proprietatii imobiliare sunt:

- Extras de Carte Funciara.
- Act Normativ nr. Hotrارة de Guvern nr. 1356, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. Hotarare Consiliul Local nr. 17, din 31/05/2002 emis de Consiliul Local al com. Borlesti; Act Administrativ nr. Ordin nr. 50, din 06/02/2023 emis de Institutia Prefectului Neamt; Act Administrativ nr. Certificat atestare fiscala nr. 1340, din 07/02/2023 emis de Primaria com. Borlesti;

4. EVALUAREA IMOBILULUI

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii.

- Pentru evaluare s-a ales **metoda Comparatiilor vanzarilor (abordarea prin piata) si metoda Veniturilor (capitalizarii directe) + Metoda administrativă / normativă (derivată din OUG 34/2013).**

Valoarea de piață a terenului va fi determinată prin aplicarea metodei comparațiilor directe, în cadrul abordării prin piață, pe baza analizării tranzacțiilor și ofertelor relevante identificate în zona analizată, ajustate corespunzător diferențelor privind amplasamentul, suprafața, utilitățile și alte caracteristici relevante.

Ulterior stabilirii valorii de piață a terenului, analiza va fi completată prin aplicarea abordării prin venit, utilizând metoda capitalizării inverse, având în vedere informațiile disponibile în piață privind ratele de capitalizare specifice tipului de proprietate evaluat.

Ratele de capitalizare utilizate în cadrul prezentei evaluări sunt fundamentate pe date publicate de analiști imobiliari agreeți de ANEVAR, respectiv CBRE România, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle și Knight Frank, conform informațiilor publicate în revista „Valoarea” – ANEVAR, ediția ianuarie 2026, precum și pe baza cercetărilor proprii efectuate de evaluator în piața locală.

Rezultatul aplicării acestor abordări va conduce la estimarea valorii de piață a chiriei exprimată în euro/mp/an, pe piața liberă, la data evaluării, în condițiile unei tranzacții ipotetice între părți informate, independente și fără constrângeri.

Metoda administrativă / normativă (derivată din OUG 34/2013)

Metoda administrativă (normativă) reprezintă o abordare specifică evaluării drepturilor de concesiune/închiriere pentru pajiști permanente, fundamentată pe prevederile legislației în vigoare, respectiv OUG nr. 34/2013 și normele metodologice de aplicare aprobate prin HG nr. 1064/2013, cu modificările și completările ulterioare.

Această metodă are la bază determinarea unui nivel minim al redevenței/chiriei, stabilit în funcție de capacitatea productivă a pajiștii și de prețul mediu al masei verzi, aprobat anual prin hotărâre a consiliului județean.

Conform prevederilor legale aplicabile, nivelul minim al redevenței se determină ca diferență între valoarea ierbii disponibile pentru animale și cheltuielile necesare pentru întreținerea și exploatarea pajiștii, respectiv:

Redevență = Valoarea producției de masă verde – Cheltuieli de exploatare/amenajament

Valoarea producției de masă verde se calculează ca produs între:

*producția medie de masă verde la hectar (kg/ha), stabilită pe baza datelor statistice agricole;
prețul mediu al masei verzi (lei/tonă), aprobat prin hotărâre a consiliului județean.*

În cadrul prezentei evaluări, producția medie de masă verde a fost determinată pe baza datelor furnizate de Direcția pentru Agricultură, iar prețul mediu al masei verzi este cel stabilit la nivelul județului Neamț pentru anul de referință.

În situația în care nu sunt prevăzute sau nu sunt comunicate cheltuieli de amenajament pastoral, acestea se consideră nule, rezultând un nivel al redevenței egal cu valoarea producției de masă verde.

Metoda administrativă conduce astfel la determinarea unui nivel minim obligatoriu al redevenței, care stă la baza stabilirii prețului de pornire în procedurile de închiriere sau concesiune.

Se menționează că rezultatul obținut prin această metodă nu reflectă în mod necesar nivelul integral al chiriei de piață, ci reprezintă un prag minim stabilit conform cadrului legal, fiind necesară analiza și prin prisma mecanismelor de piață pentru determinarea valorii finale.

4.2 Date generale privind proprietatea imobiliară evaluată.

4.2.1 Amplasare și acces.

Proprietatea imobiliară este situată în extravilan comuna BORLEȘTI, jud. Neamț.

Acces: drum asfaltat cu 1 bandă de circulație pe sens. [auto + pietonal]

4.2.2 Vecinatati.

Proprietatea imobiliară evaluată se învecinează cu diferite terenuri libere, case de locuit.

4.2.3 Teren.

Terenul pe care se află proprietatea imobiliară evaluată este în suprafața de 82.500 mp (8,25 ha).

4.2.4 Construcții.

Pe terenul mai sus menționat nu se regăsesc clădiri.

5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare este definită astfel:

„Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.”

Cea mai bună utilizare - este definiția ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ❖ cea mai bună utilizare a terenului liber.
- ❖ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- ❖ permisibilă legal
- ❖ posibilă fizic
- ❖ fezabilă financiar
- ❖ maxim productivă

Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. Valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.

Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Terenul este privit ca un activ permanent, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia având o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, proprietatea imobiliară are o localizare unică. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă.

Atunci când terenul este evaluat separat de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ține cont de utilizarea curentă și de utilizările posibile viitoare: proprietate imobiliară rezidențială. Practic ținând cont de tipul clădirii ce urmează a fi construit și de amplasarea acesteia cea mai bună utilizare a terenului este teren cu destinații curți construcții (rezidențial sau hala industriale) conform certificatului de urbanism. Metoda folosită pentru determinarea valorii terenului va fi prin identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere a căror cea mai bună utilizare este de proprietăți rezidențiale.

5.2 Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit.

Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj, profit sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia.

Proprietatea imobiliară este definită ca fiind terenul și acele elemente construite care sunt adăugate terenului, deasupra lui sau subterane. Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață, decât a stării sale pur fizice. Utilitatea proprietății pentru o anumită entitate sau persoană poate fi diferită de utilitatea recunoscute de piață sau de un anumit domeniu economic. Proprietatea va fi evaluată ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. Se va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Cea mai bună utilizare este definită ca: Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Pe piețele caracterizate de dezechilibre mari între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară. Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață

Proprietate individuală poate avea o valoare adițională sau specială, peste valoarea sa privită ca entitate separată, ca rezultat al asocierii sale fizice sau funcționale cu proprietățile vecine deținute de alții sau al atractivității pentru un cumpărător care are interese speciale. Mărimea unei astfel de valori adiționale sau speciale va fi raportată în mod separat de valoarea de piață.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată într-o zonă în care orice modificare presupune efectuarea unui PUD, care, obligatoriu trebuie să se supună reglementărilor stabilite prin PUZ, ambele necesitând aprobare din partea autorității administrative locale, voința proprietarului fiind, astfel, subrogată reglementărilor locale.

CONCLUZIE: Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind construit este proprietate imobiliara rezidentiala.

Concluzie: Proprietatea imobiliară respectă regimul tehnic, regimul juridic și regimul economic al planului de urbanism.

În conștiință, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este, cea prezentă, adică proprietate imobiliară rezidențială tip proprietate industrială.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal

- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productive

a) Permisibilitatea legală

Din analiza planului urbanistic și având în vedere riscurile aferente legate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările menționate mai sus sunt permise legal - nu încalcă norme de urbanism sau de mediu.

b) Posibilă fizic

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre proprietate imobiliară de tip rezidențial.

c) Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Se observă că cele 3 utilizări probabile sunt fezabile financiar, întrucât produc un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea clădirii.

d) Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare.

Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorintele societății. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. Valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.

Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Terenul este privit ca un activ permanent, amenajările terenului și construcțiile atașate acestuia având o durată de viață finită. Datorită fixității terenului, proprietatea imobiliară are o localizare unică. Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă.

Atunci când terenul este evaluat separat de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății ca fiind construită.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber ține cont de utilizarea curentă și de utilizările posibile viitoare: proprietate imobiliară rezidențială sau sediu de birouri. Practic ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia cea mai bună utilizare a terenului este teren cu destinații teren arabil conform certificatului de urbanism. Metoda folosită pentru determinarea valorii terenului va fi prin identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere a căror cea mai bună utilizare este de proprietăți industriale.

6. ABORDARILE FOLOSITE

Abordarea prin piata (metoda comparatiei vanzarilor).

Determinarea valorii terenului prin tehnica denumită comparația vânzărilor

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de COMPARAȚIA DIRECTĂ, este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății supusă evaluării se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței. Valoarea de piață a proprietății subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

*Sunt **două tehnici** utilizate în cadrul **abordării prin piață**:*

Tehnici cantitative:

- Analiza pe perechi de date
- Analiza datelor secundare
- Analiza statistică
- Analiza costurilor

Tehnici calitative:

- Analiza comparațiilor relative
- Analiza tendințelor
- Analiza clasamentului
- Interviuri personale

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative. Acestea sunt tehnicile cele mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație s-au făcut corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Corecțiile au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de pe site-urile de specialitate, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

ABORDAREA PRIN PIATA (METODA COMPARATIEI VANZARILOR TEREN)

ANEXE

Fisa teren

<u>Caracteristici</u>				
Localizare	<i>extravilan, comuna Borlesti, jud. Neamt</i>		S (ha)	8,25
Acces	drum asfaltat			
Regim juridic	intravilan			
Regim economic	teren pasune, inregistrat in CF sub nr. 54765 UAT Borlesti, jud. Neamt		Inclinatie	plan
Indicatori urbanism	CUT	n/a	Caracteristici juridice	
	POT	n/a	drept de proprietate	
Rețele edilitare	existente		Utilitati	
Rețele rutiere	drum asfaltat		curent electric, apa	

CURS VALUTAR

5,0918 lei/1 euro

DATA RAPORT

17 aprilie 2026

DESCRIEREA COMPARABILELOR													
Comp.	Data ofertei	Localizare	Suprafata teren (ha.)	Acces	Inclinatie	Regim juridic	Regim economic	CUT	POT	Utilitati	Oferta pret [euro/ha]	Document Urbanistic Valabil	Observatii
A	17 aprilie 2026	extravilan UAT Borlesti	0,6701	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	n/a	n/a	apa, curent electric	7.319,00	Ac	
B	17 aprilie 2026	extravilan UAT Borlesti	0,6808	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	n/a	n/a	apa, curent electric	5.763,17	Ac	
C	17 aprilie 2026	extravilan UAT Borlesti	0,0760	strada asfaltata	plan	intravilan	curti constructii	n/a	n/a	apa, curent electric	24.006,05	Ac	

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR

	<u>Elemente de comparatie</u>	<u>Subiect</u>	<u>Comparabila A</u>		<u>Comparabila B</u>		<u>Comparabila C</u>	
			1		1		0	
Datele de intrare	Suprafata (ha.)	8,25	1		1		0	
	Front (ml)	0,00	-		-		-	
	Data		17 aprilie 2026		17 aprilie 2026		17 aprilie 2026	
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/ha)		7319,00		5763,17		24006,05	
	Ajustare Oferta - Tranzactie		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>		<i>oferta</i>	
	Valoarea ajustarii (%eur)	-5%	-5%	-365,95	-5%	-288,16	-5%	-1200,30
	Pret ajustat (eur/mp.)		6953,05		5475,02		22805,74	
Piata, finante, juridic	Drept de proprietate transmis		<i>integral</i>		<i>integral</i>		<i>integral</i>	
	Valoarea ajustarii (%eur)	<i>integral</i>	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		6953,05		5475,02		22805,74	
	Conditii de finantare		<i>cash</i>		<i>cash</i>		<i>cash</i>	
	Valoarea ajustarii (%eur)	<i>cash</i>	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		6953,05		5475,02		22805,74	
	Conditii de vanzare		<i>independent</i>		<i>independent</i>		<i>independent</i>	
	Valoarea ajustarii (%eur)	<i>independent</i>	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	Pret ajustat (eur/mp.)		6953,05		5475,02		22805,74	
	Conditile pietei		17 aprilie 2026		17 aprilie 2026		17 aprilie 2026	
	Valoarea ajustarii (%eur)	17 aprilie 2026	0%	0	0%	0	0%	0
	Pret ajustat (eur/mp.)		6953,05		5475,02		22805,74	
Caracteristici fizice	Localizare	<i>extravilan, comuna Borlesti, jud. Neamt</i>	<i>extravilan UAT Borlesti</i>		<i>extravilan UAT Borlesti</i>		<i>extravilan UAT Borlesti</i>	
	Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		-10%	-695,30	10%	547,50	-30%	-6841,72

Acces	<i>drum asfaltat</i>	<i>strada asfaltata</i>		<i>strada asfaltata</i>		<i>strada asfaltata</i>	
		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)							
Utilitati	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>		<i>n/a</i>		<i>n/a</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dimensiuni (ha.)	8	1		1		0	
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		-60%	-	-60%	-	-60%	-13683,45
Deschidere	0,00	-		-		-	
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inclinatie /Raport I/L	<i>inclinat</i>	<i>plan</i>		<i>inclinat</i>		<i>plan</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		-5%	-347,65	0%	0,00	-10%	-2280,57
Document urbanistic emis		Ac		Ac		Ac	
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Regim juridic	<i>intravilan</i>	<i>intravilan</i>		<i>intravilan</i>		<i>intravilan</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Regim economic(destinatie)	<i>extravilan pasune + padure + drum</i>	<i>extravilan pasune</i>		<i>extravilan pasune</i>		<i>extravilan pasune</i>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Indicatori de urbanism	0	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
	<i>POT</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	1,80	50%	1,80	50%
	0,00%	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat (eur/mp.)		1738,26		2737,51		0,00	
Total ajustare bruta (% , Eur/mp.)		75,00%	5214,79	10,00%	3832,51	100,00%	22805,74

Opinia Rezultata

Pagina 40

Total ajustare neta (%, Eur/mp.)		76,25%	5580,74	52,50%	3025,67	100,00%	24006,05
Numar ajustari		3		2		3	
Valoarea aleasa							
Valoarea estimata fara TVA	2.737,51 eur/ha						
	22.590 Euro						
	13.938,853		lei/ha				
	115.030 Lei						
Curs valutar (lei/eur) BNR din 17 aprilie 2026		5,0918					

Explicitarea corectiilor:

<u>Ajustarile s-au luat în considerare astfel:</u>				A	B	C
§ Sursa informatiei:						
o Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de	-5%	acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.				
§ Drept de proprietate transmis:						
o Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale				0	0	0
§ Conditii de finantare						
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash				0	0	0
§ Conditii de vanzare						
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere				0	0	0
§ Conditile pietei :						
§ Localizare:						
o Au fost necesare ajustari intrucat comparabilele au fost selectate din zone recunoscute de piata ca fiind in zone rezidentiale si zone periferice				1	1	1
§ Acces:						
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au acces la drum asfaltat similar drumului de acces al proprietatii de evaluat				0	0	0
§ Utilitati:						
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au toate utilitatile pe proprietate similare ca cea pe care o evaluam.				0	0	0
§ Suprafata						
o Au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au suprafete mai mici sau mai mari fata de proprietatea de evaluat				1	1	1
§ Deschidere:						

<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ <u>Inclinatie:</u>			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari intrucat 1 comparabila are inclinatie restul avand forma plana	1	0	1
§ <u>Document urbanistic emis</u>			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ <u>Regim juridic:</u>			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim juridic intravilan	0	0	0
§ <u>Regim economic:</u>			
<input type="checkbox"/> Au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim economic curti constructii/arabilin comparatie cu propretatea de evaluat ce are regimul economic curti constructii/rezidential.	0	0	0
§ <u>Indicatori urbanistici:</u>			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici similari cu propretatea de evaluat	0	0	0

Abordarea prin venit (metoda comparatiei vanzarilor).

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Aceasta constă din metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății imobiliare de a genera beneficii și să transforme aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actualizate a acestora.

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul imobiliar poate utiliza două metode de evaluare a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- **Capitalizarea directă** – în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.
- **Analiza fluxului de numerar actualizat sau analiza DCF** – care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de rentabilitate sau prin aplicarea unei rate totale care reflect schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata de rentabilitate.

În cazul nostru vom folosi **metoda capitalizării directe**.

În urma analizei de piață, am obținut trei rate de capitalizare care formează următorul interval 3% - 5%. Am ales **rata de capitalizare 4%**.

Analiza de piață a fost făcută analizând din revista Valoarea - INFORMATIILE DIN PIATA date de urmatoarele companii: CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Lones Lang LaSalle, The Advisers/Knight Frank – pentru proprietati rezidentiale si pentru terenuri.

Am obținut din piață rata de capitalizare, acum vom calcula **VNE (Venit net din exploatare)** pentru proprietatea subiect, după care putem afla valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea proprietății imobiliare subiect este egală cu VNE (**Venit net din exploatare**)
/rata de capitalizare.

$$\text{VALOAREA}_{\text{terenului}} = \frac{\text{VNE (Venit net din exploatare)}}{\text{Rata de Capitalizare}}$$

Rezultand:

$$\text{VALOAREA}_{\text{conces/an/mp}} = \frac{(\text{VALOAREA}_{\text{teren}} \times \text{Rata de Capitalizare}) + \text{Cheltuieli de Intretinere}}{1 \text{ an} \times \text{Suprafata teren (mp)}}$$

- ❖ **Venitul brut potential (VBP)** reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de maxima utilizare înainte de scăderea cheltuielilor de exploatare.
- ❖ **Venitul brut efectiv (VBE)** reprezintă venitul anticipat din toate formele de exploatare imobiliară, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.
- ❖ **Venitul net din exploatare (VNE)** reprezintă venitul net anticipat rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, dar înainte de scăderea amortizării și serviciului datoriei aferent creditului ipotecar.
- ❖ **Cash flow** disponibil înainte de impozitare (CFB) este partea venitului net care rămâne după plata serviciului datoriei aferent creditului imobiliar (dobânzi + rate), înainte de plata impozitului.

S-au studiat valorile de piata pentru terenurile din comune si valorile de piata pentru inchiriere a acestor terenuri. S-a constatat ca rata de capitalizare pentru aceste proprietati care sunt similare cu proprietatile noastre variaza in intervalul: [3,0%-5,0%]. In cazul nostru am ales rata de capitalizare: 4%

- a) **VBP** = suprafața utilă x chiria brută/mp/lună x 12 luni, sau
- b) **VBP** = chiria brută pe proprietate/lună x 12, în situația închirierii întregii proprietăți de un singur chiriaș.
- ✓ **VBP = x €/mp x suprafata mp x 12 luni = xxx euro**

Cheltuielile de exploatare și întreținere a proprietății sunt repartizate între proprietar și chiriaș, astfel:

- În sarcina **locatarului** revin cheltuielile de exploatare privind consumul de utilități pentru perioada închirierii efective.
- **Din discuțiile purtate cu primarul comunei BORLEȘTI, jud. Neamt mi-a transmis faptul ca locatarul (chiriasul) plateste toate cheltuielile aferente spatiilor inchiriate, primaria neplatind nimic (lunar sau anual);**
- In concluzie in sarcina **locatarului** revin si cheltuielile de exploatare.
 - cheltuieli de exploatare pentru perioada neînchiriată –
 - impozit pe proprietate
 - impozit pe profit.
 - asigurare obligatorie.
 - Cheltuielile de întreținere și menținere a capacității de exploatare

In cazul nostru, conform celor spuse mai sus avem: VBP = VNE (caz particular)

Nr. crt	Criteria	Proprietatea subiect
1	Adresa	<i>teren extravilan 8,25 ha inscrisa in CF sub nr. 54765 si numar cadastral 54765 UAT Borlesti</i>
2	Suprafata teren (ha)	8,250
3	Pret de vanzare €	22.590,00
4	Pret de vanzare €/mp	2.738,18
5	Pret de vanzare RON	115.030,00
6	Pret de inchiriere €/ha/AN	<u>xxx calcul</u>
7	Drepturi de proprietate	Deplin
8	Restrictii de utilizare	Fara restrictii
9	Conditii ale pietei	Curente
11	TIP TEREN	curti constructii
12	Zonare (cea mai buna utilizare)	rezidential
13	VBP (Venit brut potential)	903,60
14	Grad de neocupare (1 luna din 12 luni)	8,33%
15	VBE (Venit brut efectiv)	828,30
16	Cheltuieli € (in sarcina cencesionarului)	0,00
17	VNE (Venit net din exploatare)	828,30
18	Rata de capitalizare (aleasa din piata)	4,00%
19	Pret de concesiune (inchiriere) €/ha/AN	109,527
20	Pret de concesiune lei/ha/AN	557,691
21	Pret de concesiune lei/AN (suprafata de 8,25 ha)	4.610

curs BNR la data 17.04.2026: 1 euro = 5,0918 lei

Metoda administrativă / normativă (derivată din OUG 34/2013)

În vederea determinării valorii de piață, respectiv a nivelului redevenței pentru închirierea terenului analizat, s-au avut în vedere prevederile cadrului legislativ aplicabil, în vigoare la data evaluării, respectiv:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente;
- Ordinul nr. 544/2013 privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale/ha de pajiște;
- Hotărârea Consiliului Județean Neamț nr. 254/12.12.2021;
- Ordinul nr. 571/26.03.2015 pentru modificarea Ordinului nr. 407/2.051/2013 privind aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a pajiștilor;
- Hotărârea Guvernului nr. 78/2015 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 34/2013.

Conform prevederilor legale menționate, nivelul minim al redevenței pentru închirierea pajiștilor se stabilește în funcție de capacitatea de pășunat și de prețul mediu al masei verzi, comunicat de către consiliile județene și aprobat la nivelul autorităților administrației publice locale.

În conformitate cu art. 6 alin. (3) și (4) din HG nr. 78/2015, nivelul minim al chiriei/redevenței se determină ca diferență între valoarea ierbii disponibile pentru animale și totalul cheltuielilor aferente implementării amenajamentului pastoral.

Determinarea încărcăturii optime de animale

Calculul încărcăturii optime de animale (UMV/ha) s-a realizat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 544/2013, utilizând relația:

$$IA = Pd / (Ci \times Zp)$$

unde:

- **IA** – încărcătura de animale (UMV/ha);
- **Pd** – producția disponibilă de masă verde (kg/ha);
- **Ci** – consumul zilnic de iarbă (kg/UMV);
- **Zp** – numărul de zile de pășunat (zile).

Pentru zona analizată (comuna Borlești), s-au considerat următoarele valori:

- producția medie de masă verde: **Pd = 11.000 kg/ha** (conform datelor DADR Neamț – AGR.2 B-2013);
- durata perioadei de pășunat: **Zp = 150 zile**;
- consumul zilnic pentru 1 UMV: **Ci = 65 kg masă verde** (echivalent aproximativ 13 kg substanță uscată).

Rezultă:

$$IA = 11.000 / (65 \times 150) = 1,13 \text{ UMV/ha}$$

Determinarea valorii masei verzi

Prețul mediu al masei verzi utilizat în evaluare este cel comunicat de Consiliul Județean Neamț prin HCJ nr. 319/11.12.2025, stabilit pentru anul 2026 la nivelul de:

50 lei/tonă de masă verde obținută de pe pajiști permanente, valabil pe anul 2026

Valoarea ierbii disponibile se determină astfel:

- producția anuală: 11.000 kg/ha (11 tone/ha) – 11.500 kg/ha (11,5 tone/ha) - (argument: variație naturală / condiții climatice)
- preț mediu: 50 lei/tonă.

$$\text{Valoare iarbă} = 11,5 \text{ tone} \times 50 \text{ lei/tonă} = 575 \text{ lei/ha/an}$$

Determinarea redevenței

Conform informațiilor furnizate de autoritatea locală, nu au fost identificate cheltuieli aferente amenajamentului pastoral care să fie deduse din valoarea ierbii.

Prin urmare:

Redevență = Valoare iarbă – Cheltuieli amenajament

Redevență = 575 – 0 = 575 lei/ha/an

Pentru suprafața analizată de **1 ha**, rezultă:

Redevența totală = 575 lei/an

Concluzie: 575 lei/ha x 8,25 ha = 4.743,75 lei/lot = rotunjit = 4.750 lei/lot



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL JUDEȚEAN
HOTĂRÂRE

privind stabilirea prețului mediu al masei verzi obținută de pe pășiți permanente, valabil pe anul 2026

Consiliul Județean Neamț;

În conformitate cu principiul autonomiei locale, așa cum este prevăzut în art. 3 alin. 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997, autoritățile administrației publice locale au dreptul și capacitatea efectivă de a soluționa și de a gestiona, în cadrul legii, în nume propriu și în interesul populației locale, o parte importantă a treburilor publice;

Având în vedere prevederile art.9 alin.(1), alin.(2) și alin.(7¹) al Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, ale art.84 alin.(5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art.6 alin.(3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1064/2013, cu modificările și completările ulterioare;

Examinând referatul de aprobare nr.51/68.155/(RU)68.156/25.11.2025 al domnului Daniel-Vasilică Harpa, președintele Consiliului Județean Neamț, întocmit în baza adresei nr.6.052/21.11.2025 a Direcției pentru Agricultură Județeană Neamț;

Văzând raportul de specialitate nr.51/68.210/(RU)68.211/26.11.2025 al Direcției Generale Juridice, Achiziții și Protocol, precum și avizele comisiilor de specialitate;

Ținând cont de amănul nr.51/68682/(RU)68683/27.11.2025 și procesul verbal de afișare corespunzător deschiderii procedurii de consultare publică privind elaborarea unui proiect de act normativ, precum și înfaterarea nr.51/70398/(RU)70399/08.12.2025;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se stabilește prețul mediu pe tona de masă verde obținută de pe pășiști permanente, valabil pe anul 2026, la valoarea de 50 lei/

Art.2: Prezenta hotărâre va intra în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2026.

Art.3: Secretarul general al județului va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefecului – Județul Neamț, Președintelui Consiliului Județean Neamț, precum și autorităților și instituțiilor publice interesate, prin intermediul Serviciului gestionarea documentelor, evidența lucrărilor consiliului județean și publicarea monitorului oficial local.

PREȘEDINTE

Daniel-Vasilică HARPA

CONTRASEMNEAZĂ:

SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI
Daniela SOROCEANU

Piatra-Neamț
Nr. 319 din 11.12.2025

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.
Nr. total al aleșilor județeni în funcție 35 Voturi „pentru” 33
Nr. total al aleșilor județeni prezenți 33 Voturi „împotriva” 0
Nr. total al aleșilor județeni absenți 2 Abțineri 0
Nr. total al aleșilor județeni care nu participă la dezbateri și la vot 0

VARIANTA ALEASĂ

Determinarea chiriei de piață pentru teren pășune extravilan – UAT Borlești

Imobilul analizat este reprezentat de teren extravilan, categoria de folosință „pășune”, situat în zona Ulioaia, UAT Borlești, județul Neamț, cu suprafața de 8,25 ha.

Terenul prezintă caracteristici specifice pășunilor alpine, respectiv relief variabil, acces prin drumuri forestiere și utilizare sezonieră pentru creșterea animalelor. Zona este consacrată activităților zootehnice tradiționale, iar suprafața analizată este compactă și permite exploatare unitară.

În fundamentarea chiriei anuale s-au avut în vedere următoarele elemente:

- dispozițiile art. 1777 și urm. Cod civil privind locațiunea bunurilor;
- prevederile OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente;
- practica administrativă a unităților administrativ-teritoriale din zona montană a județului Neamț;
- nivelul plăților directe acordate prin schemele APIA pentru pășuni eligibile;
- caracterul strategic al suprafeței pentru activitatea zootehnică (existența construcțiilor anexe – adăposturi ovine – în proximitate);
- necesitatea asigurării unui echilibru între interesul public al proprietarului (UAT) și sustenabilitatea economică a exploatatorului.

Se reține că, pe lângă chiria propriu-zisă, utilizatorul beneficiază de subvenții directe acordate prin plăți pe suprafață, ceea ce conduce la creșterea capacității de suport a unei chirie superioare nivelului minim practicat în zona montană.

Având în vedere cele de mai sus, precum și faptul că terenul permite exploatare extensivă pentru turme de dimensiuni medii și mari, se apreciază că un nivel de chirie de:

575 lei/ha/an

reflectă în mod adecvat valoarea de piață în condiții normale de exploatare.

7. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Valoarea de piață a proprietății imobiliare (teren) s-a determinat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2025, prin aplicarea **metoda Comparatiilor vanzarilor (abordarea prin piata) si metoda Veniturilor (capitalizarii directe) + Metoda administrativă / normativă (derivată din OUG 34/2013)** pentru determinarea valorii de piata a terenului si apoi prin aplicarea **ABORDARII PRIN VENIT** pentru estimarea valorii pentru inchiriere/mp/an.

Valoarea estimativa pentru terenurile care fac obiectul acestui raport de evaluare sunt situate pe raza comunei BORLEȘTI, județul Neamt și este proprietatea **PRIMARIEI COMUNEI BORLEȘTI, C.I.F.:2612898**, conform actelor prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

Avand in vedere pozitia terenului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: prin aplicarea **ABORDARII PRIN PIATA** pentru determinarea valorii de piata a terenurilor si apoi prin aplicarea **ABORDARII PRIN VENIT** pentru estimarea valorii pentru inchiriere/mp/an + **Metoda administrativă / normativă (derivată din OUG 34/2013)**.

ABORDARII PRIN PIATA + ABORDARII PRIN VENIT	Metoda administrativă / normativă (derivată din OUG 34/2013).
X	V

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Date fiind cele de mai sus, voi alege abordarea prin piata urmata de abordarea prin venit ca fiind cea mai potrivită pentru scopul raportului de evaluare.

Cu stima,
Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTERNATIONAL
worldwide f^{rst} value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J2021000597279

ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

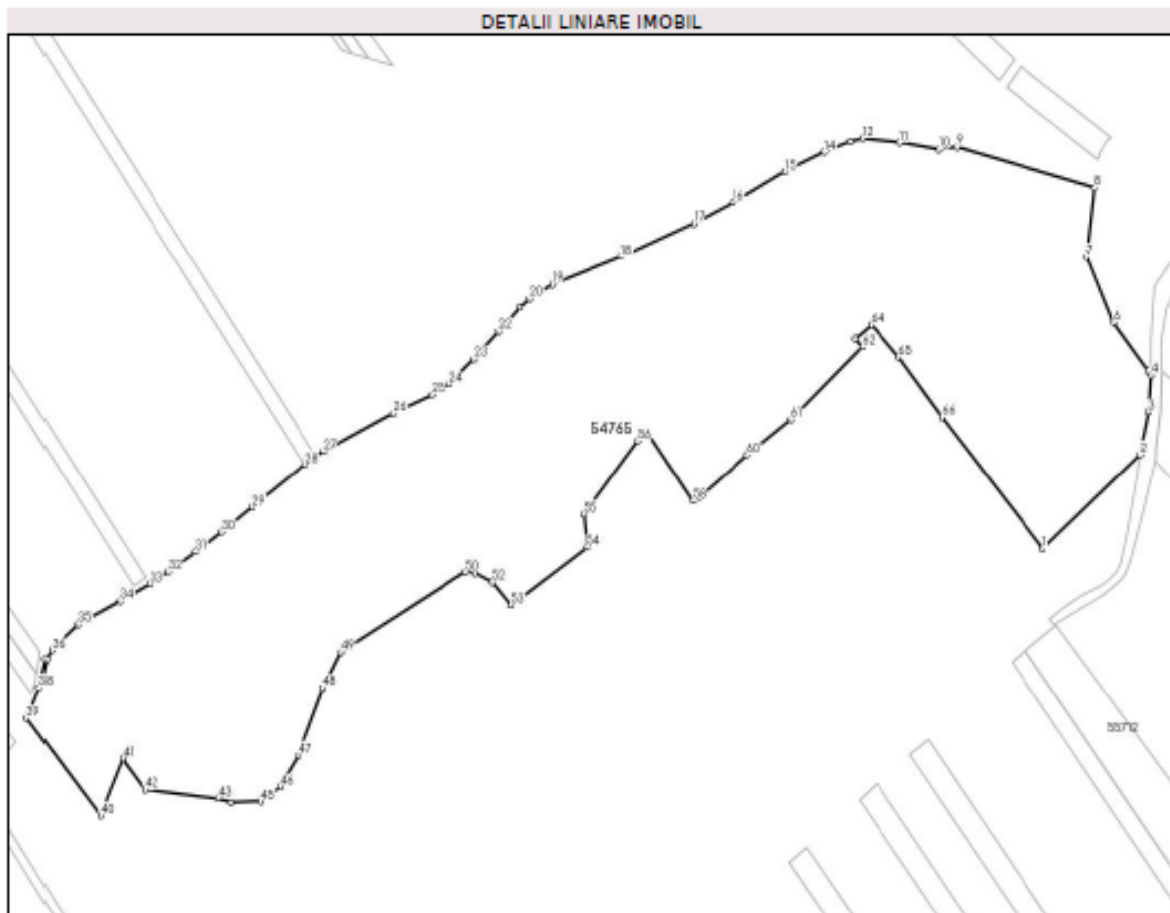
Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 17 aprilie 2026

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54765	82.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Opinia evaluatorului in urma aplicarii metodei de evaluare, este ca **valoarea de piata**

a proprietatii imobiliare este:

ESTIMARE VALOARE DE PIATA INCHIRIERE TERENURI UAT BORLEȘTI, JUD. NEAMT						
Nr. crt.	Denumire bun imobil	Numar carte funciara / numar cadastral UAT BORLEȘTI, jud. Neamt	Suprafata [ha]	Valoare de inchiriere [euro/ha/AN] la data 17.04.2026	Valoare de inchiriere [lei/ha/AN] la data 17.04.2026	Valoare de inchiriere [lei/lot-8,25 ha/AN] la data 17.04.2026
1	Teren extravilan, comuna BORLEȘTI, jud. Neamt	54765	8,25	112,80	575	4.750

Curs BNR: 1 euro = 5,0918 lei la data 17.04.2026

V inchiriere teren **8,25 ha** CF 54765 UAT Borlești, Neamt = **4.750 lei/an**

Cu stima,
Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTL
worldwide f^{1st} value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J2021000597279

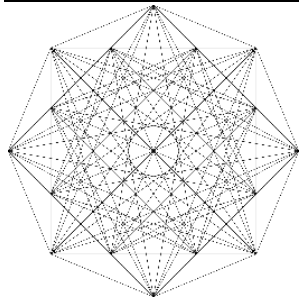
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

c.j. dipl. ing. GRIGOREAN VLAD, membru titular ANEVAR, leg. 18262 [E.P.I.]

Pepinierei Business Center

610240, Pepinierei 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 17 aprilie 2026



Cu stima,
BURKHARD INTERNATIONAL SRL
Manager General
c.j. dipl. ing. Vlad Grigorean

BKR INTL
worldwide f^{1st} value

vlad grigorean





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54765 Borlesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Borlesti, Punct "Ulloaia"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54765	82.500	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8118 / 08/02/2023 Act Normativ nr. Hotrارة de Guvern nr. 1356, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. Hotarare Consiliul Local nr. 17, din 31/05/2002 emis de Consiliul Local al com. Borlesti; Act Administrativ nr. Ordin nr. 50, din 06/02/2023 emis de Institutia Prefectului Neamt; Act Administrativ nr. Certificat atestare fiscala nr. 1340, din 07/02/2023 emis de Primaria com. Borlesti;	
B1 1/1 1) COMUNA BORLEȘTI, - domeniul public,	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

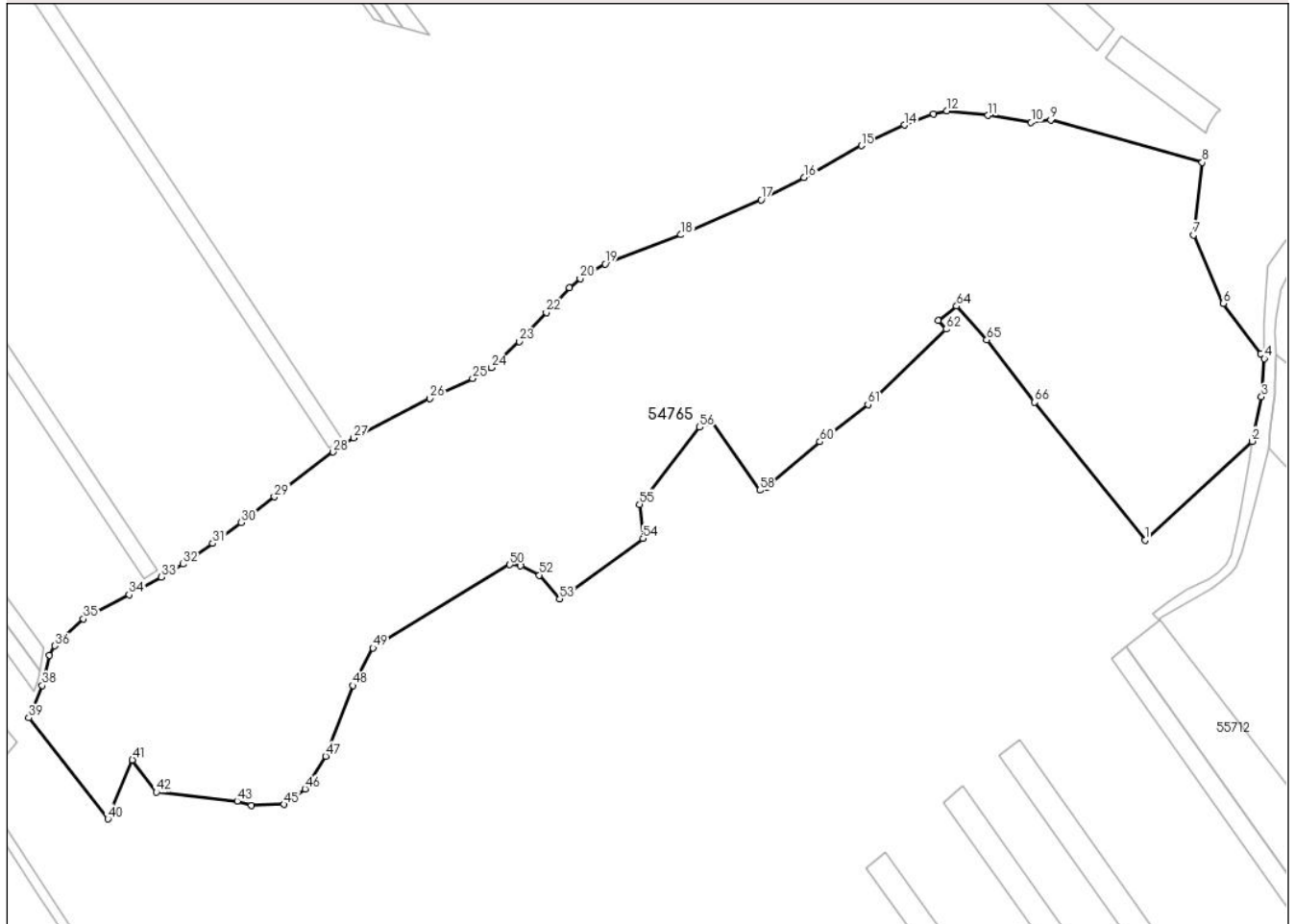
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54765	82.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	82.500	48;49	439;447	-	

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	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	75.632	2	3	23.572	3	4	19.838
4	5	3.12	5	6	32.497	6	7	38.634
7	8	37.944	8	9	81.558	9	10	10.303
10	11	22.562	11	12	21.482	12	13	7.262
13	14	16.102	14	15	24.743	15	16	34.097
16	17	24.966	17	18	45.376	18	19	42.034
19	20	15.131	20	21	7.239	21	22	17.621
22	23	20.503	23	24	19.827	24	25	11.257

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	24.482	26	27	44.365	27	28	13.13
28	29	38.179	29	30	21.737	30	31	18.394
31	32	18.787	32	33	12.915	33	34	19.147
34	35	26.814	35	36	20.433	36	37	5.68
37	38	16.053	38	39	18.057	39	40	66.552
40	41	33.275	41	42	20.804	42	43	42.242
43	44	7.797	44	45	16.932	45	46	13.617
46	47	19.966	47	48	39.3	48	49	22.043
49	50	82.97	50	51	5.667	51	52	10.839
52	53	16.126	53	54	53.395	54	55	17.756
55	56	50.605	56	57	6.8	57	58	42.966
58	59	4.219	59	60	36.043	60	61	31.437
61	62	56.344	62	63	5.945	63	64	12.133
64	65	23.48	65	66	40.673	66	1	91.686

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

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

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

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

Data și ora generării,

15/04/2026, 14:48

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL JUDEȚEAN
HOTĂRÂRE

privind stabilirea prețului mediu al masei verzi obținută de pe pajiști permanente, valabil pe anul 2026

Consiliul Județean Neamț;

În conformitate cu principiul autonomiei locale, așa cum este prevăzut în art. 3 alin. 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997, autoritățile administrației publice locale au dreptul și capacitatea efectivă de a soluționa și de a gestiona, în cadrul legii, în nume propriu și în interesul populației locale, o parte importantă a treburilor publice;

Având în vedere prevederile art.9 alin.(1), alin.(2) și alin.(7¹) al Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, ale art.84 alin.(5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art.6 alin.(3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1064/2013, cu modificările și completările ulterioare;

Examinând referatul de aprobare nr.51/68.155/(RU)68.156/25.11.2025 al domnului Daniel-Vasilică Harpa, președintele Consiliului Județean Neamț, întocmit în baza adresei nr.6.052/21.11.2025 a Direcției pentru Agricultură Județeană Neamț;

Văzând raportul de specialitate nr.51/68.210/(RU)68.211/26.11.2025 al Direcției Generale Juridice, Achiziții și Protocol, precum și avizele comisiilor de specialitate;

Ținând cont de anunțul nr.51/68682/(RU)68683/27.11.2025 și procesul verbal de afișare corespunzător deschiderii procedurii de consultare publică privind elaborarea unui proiect de act normativ, precum și informarea nr.51/70398/(RU)70399/08.12.2025;

Luând act de dezbaterile din ședința plenului Consiliului Județean Neamț;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se stabilește prețul mediu pe tona de masă verde obținută de pe pajiști permanente, valabil pe anul 2026, la valoarea de 50 lei.

Art.2: Prezenta hotărâre va intra în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2026.

Art.3: Secretarul general al județului va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului – Județul Neamț, Președintelui Consiliului Județean Neamț, precum și autorităților și instituțiilor publice interesate, prin intermediul Serviciului gestionarea documentelor, evidența lucrărilor consiliului județean și publicarea monitorului oficial local.

PREȘEDINTE

Daniel-Vasilică HARPA

CONTRASEMNEAZĂ:

SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI

Daniela SOROCEANU

Piatra-Neamț

Nr. 319 din 11.12.2025

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

Nr. total al aleșilor județeni în funcție 35

Voturi „pentru” 33

Nr. total al aleșilor județeni prezenți 33

Voturi „împotrivă” 0

Nr. total al aleșilor județeni absenți 2

Abțineri 0

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

