

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA BORLEȘTI

Nr. 4273/15.05.2026

ANUNȚ

referitor la elaborarea Proiectului de Hotărâre privind aprobarea
**închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 4,4129 ha pășune,
aflată în proprietatea privată 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 atribuire directă, a suprafeței de 4,4129 ha pășune, aflată în
proprietatea privată 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 **dezbateră 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 15.05.2026

PRIMAR
GEORGE MUTU

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 4,4129 ha pășune, aflată în proprietatea privată a comunei Borlești

Consiliul Local al comunei Borlești;

Luând act de:

- solicitarea formulată de Asociația crescătorilor de animale Valea Nechitului, înregistrată la nr. 4104/12.05.2026, cu privire la închirierea suprafeței de 4,4129 ha pășune, aflată în proprietatea privată a comunei Borlești;
- referatul de aprobare nr. 4271/15.05.2026 al primarului comunei Borlești, în calitate de inițiator;
- referatul de specialitate nr.4272/15.05.2026 întocmit de viceprimarul comunei Borlești;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local;
- anunțul nr.4273/15.05.2026 privind elaborarea proiectului de hotărâre;
- procesul verbal de afișare a anunțului, înregistrat la nr. 4274/15.05.2026;

Având în vedere prevederile:

- Noului Cod Civil
- Ordinului nr. 407/2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pășiști aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor;
- Art.9 alin(2), (2¹) și (2²) din OUG 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;
- HG nr.1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG 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;
- Ordinului nr.544/2013 al MADR privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar pășiște;
- 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 atribuire directă a suprafeței de 4,4129 ha, pășune proprietate privată a comunei Borlești, către Asociația crescătorilor de animale Valea Nechitului, astfel:

Nr. Crt.	Denumirea parcelei	Nr. cadastral	Suprafața
1.	Extravilan Borlești	55515	4,4129 HA

(2) Se aprobă Raportul de evaluare 1233/29.04.2026 care constituie **Anexa nr. 1** la prezenta hotărâre.

(3) - Prețul închirierii este de:

Nr. Crt.	Denumirea parcelei	Pret de închiriere Lei/an – total suprafață
1.	Extravilan Borlești	2.540

Art.2 - Se aprobă Contractul-cadru de închiriere, prin atribuire directă a suprafeței de teren cu destinația pășune, prevăzută la art.1, conform **Anexei nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 – Durata închirierii este de 10 ani, fără a depăși data de 31.12.2036, fără posibilitatea prelungirii.

Art.4 - Primarul comunei Borlești este împuternicit să semneze contractul de închiriere în numele și pe seama Consiliului Local al comunei Borlești.

Art.5- Secretarul general al comunei va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților și persoanelor interesate.

PRIMAR,
GEORGE MUTU

Comuna/Orașul/Municipiul

Județul

Nr. /data

[{*}]

CONTRACT

de închiriere pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul privat al comunei Borlești

Încheiat astăzi

I. Părțile contractante

1. Între Comuna Borlești., adresa, telefon/fax, având codul de înregistrare fiscală, cont deschis la, reprezentat legal prin primar, în calitate de locatar, și:

2., cu exploatarea*) în localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul, având CNP/CUI, nr. din Registrul național al exploatațiilor (RNE), contul nr., deschis la, telefon, fax, reprezentată prin, cu funcția de, în calitate de locatar,

la data de,

la sediul locatorului (alt loc, adresa etc.),

în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor art. 123 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei/Orașului/Municipiului de aprobare a închirierii nr. din, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

[{*}] 1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii aflate în domeniul privat al comunei, orașului, respectiv al municipiului pentru pășunatul unui număr de animale din specia, situată în blocul fizic, tarlăua, în suprafață de ha, identificată prin număr cadastral și în schița anexată care face parte din prezentul contract.

2. Predarea - primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces - verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces - verbal care devine anexă la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

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

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

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului:

4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. Obiectivele locatorului sunt:

- a) menținerea suprafeței de pajiște;
- b) realizarea pășunatului rațional pe grupe de animale și pe tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetal;
- c) creșterea producției de masă verde pe hectar de pajiște.

[{*}]

III. Durata contractului

1. Durata închirierii este de 10 ani, începând cu data semnării prezentului contract, fără a depăși data de 31.12.2036, conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Ordonanța 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, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare, cu respectarea perioadei de pășunat, respective: 1 mai a fiecărui an, .

2. Contractul de închiriere **nu** poate fi prelungit.

IV. Prețul închirierii

[{*}] 1. Prețul închirierii este de lei/ha/an, stabilit cu respectarea condițiilor 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. 1.064/2013, cu modificările și completările ulterioare, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de. lei.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei/orașului/municipiului. , deschis la Trezoreria , sau în numerar la casieria unității administrativ - teritoriale.

3. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de. și 70% până la data de.

4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din quantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, quantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatarului:

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.

2. Drepturile locatorului:

a) să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în următoarele condiții:

. ;

- b) să predea pajiștea locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces - verbal;
- c) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;
- d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe pajiște;
- e) să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.

3. Obligațiile locatarului:

- a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;
- b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
- c) să plătească chiria la termenul stabilit;
- d) să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- e) să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- f) să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat;
- g) să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;
- h) să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită;
- i) să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii;
- j) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;
- k) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- l) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;
- m) să restituie concedentului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- n) să plătească 30% din prima de asigurare.

4. Obligațiile locatorului:

- a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;
- d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

VI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Locatorul răspunde de:

Locatarul răspunde de:

VII. Răspunderea contractuală

1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

2. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în 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. Încetarea 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) pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;

c) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către 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 pajiștii în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat terenul;

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

X. Forța majoră

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și 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 forța majoră, așa cum este definită de lege.

2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră 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 forță majoră, comunicată și constatată 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 valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

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

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. Dispoziții finale

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

4. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

5. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de exemplare, din care, astăzi,, data semnării lui, în Primăria

LOCATOR
Consiliul Local
Primar: dl
Vizat de secretar,

LOCATAR
.
SS

*) În cazul formei asociative se completează de către reprezentantul legal al acesteia cu datele exploatațiilor membrilor formei asociative.

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA BORLEȘTI
PRIMAR

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prinatribuire directă, a suprafeței totale de 4,4129 ha de pășune, aflată în proprietatea privată a comunei Borlești

Luând act de solicitarea formulată de Asociația Crescătorilor de Animale „Valea Nechitului”

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 4,4129 ha pășune aparținând domeniului privat al comunei Borlești, este liberă de contract.

Pentru punerea în valoare a pajiștilor și folosirea optimă a acestora, Consiliul Local, în baza solicitării formulată de Asociația crescătorilor de animale Valea Nechitului, înregistrată la nr. 4104/12.05.2026, cu privire la închirierea suprafeței de 4,4129 ha pășune, aflată în proprietatea privată a comunei Borlești, poate aproba închirierea prin atribuire directă, în funcție de suprafețele disponibile și proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare.

Prețul minim de închiriere stabilit prin Raportul de evaluare nr. 1233/29.04.2026 este de 2.540 lei/an pentru total suprafață. Propunem ca preț de închiriere prețul stabilit în raportul de evaluare.

Închirierea se va realiza prin atribuire directă, în conformitate cu prevederile art.9 din OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, pe baza modelului de contract de închiriere.

Față de cele prezentate, supun spre dezbatere si aprobare Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii prin atribuire directă a suprafeței de 4,4129 ha pășune, aflată în proprietatea privată a comunei Borlești .

Primar,
GEORGE MUTU

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA BORLEȘTI

Nr. 4274/15.05.2026

PROCES VERBAL

Astăzi 15.05.2026, 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. 4273/15.05.2026 referitor la elaborarea **Proiectului de Hotărâre privind aprobarea închirierii prin atribuire directă, a suprafeței de 4,4129 ha pășune, aflată în proprietatea privată a comunei Borlești**

**SECRETAR GENERAL,
STAIKU CRISTINA**

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA BORLEȘTI

Nr. 4274/15.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii prin atribuire directă a suprafeței totale de 4,4129 ha pășune, aflate în proprietate private 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 atribuire directă a suprafeței totale de 4,4129 ha pășune, aflată în proprietatea privată 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;
- Art.9 alin(2), (2¹) și (2²) din OUG nr. 34/2013, privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- 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,

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 atribuire directă a suprafeței totale de 4,4129 ha pășune, aflată în proprietatea privată a comunei Borlești, județul Neamț.

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

Se propune aprobarea inițierii procedurii de închiriere prin atribuire directă, a suprafeței de 4,412ha, aparținând domeniului privat al comunei Borlești, identificată astfel: parcela „Cățân”, nr. cadastral 55515.

În fundamentarea valorii terenului, se are în vedere Raportul de evaluare nr. 1233/29.04.2026, care stabilește prețul minim de închiriere la suma de 2.540 lei/an pentru întreaga suprafață.

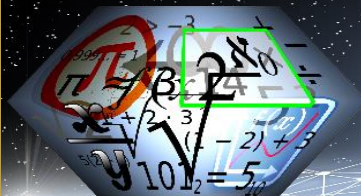
De asemenea, documentația aferentă include Contractul-cadru de închiriere, și documente depuse de Asociația Crescătorilor de Animale care fac dovada dreptului de preemțiune. Se propune stabilirea duratei închirierii la 10 ani, fără a depăși data de 31.12.2036, fără posibilitatea prelungirii, în vederea asigurării unei utilizări eficiente și predictibile a terenului.

Se are în vedere împuternicirea primarului comunei Borlești pentru semnarea contractului de închiriere rezultat 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

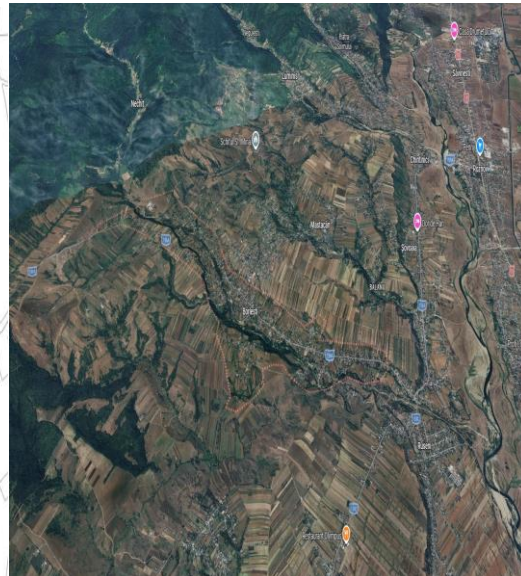
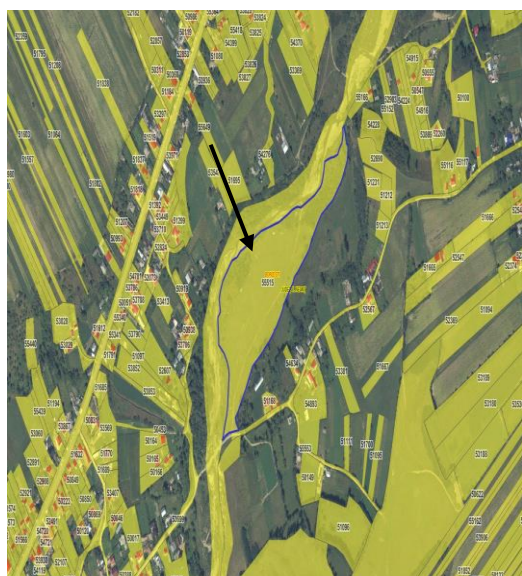


Vlad Grigorean



Intrare/iesire: 1233 din 29.04.2026

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 44.129 mp (30.575 mp pășune, 13.554 mp neproductiv) – 4,4129 ha înscrisă în CF sub nr. 55515 și număr cadastral 55515 UAT Borlești, jud. Neamt, situat în extravilan comuna Borlești, jud. Neamt proprietate a Comunei Borlești, jud. Neamt --- domeniul privat.

Se va estima VALOARE DE PIATA A CHIRIEI pentru 44.129 mp – 4,4129 ha din terenul CF 55515 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: 29 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, 29 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 **44.129 mp (4,4129 ha)** inregistrata in CF sub nr. 55515 si numar cadastral 55515 UAT BORLEȘTI, jud. Neamt, situat in extravilan BORLEȘTI, comuna BORLEȘTI, jud. Neamt proprietate a **Comunei BORLEȘTI, jud. Neamt** --- *domeniul privat* 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 44.129 mp (4,4129 ha) din terenul CF 55515 UAT Borlești. (teren eligibil program APIA - conform informare din partea UAT Borlești)

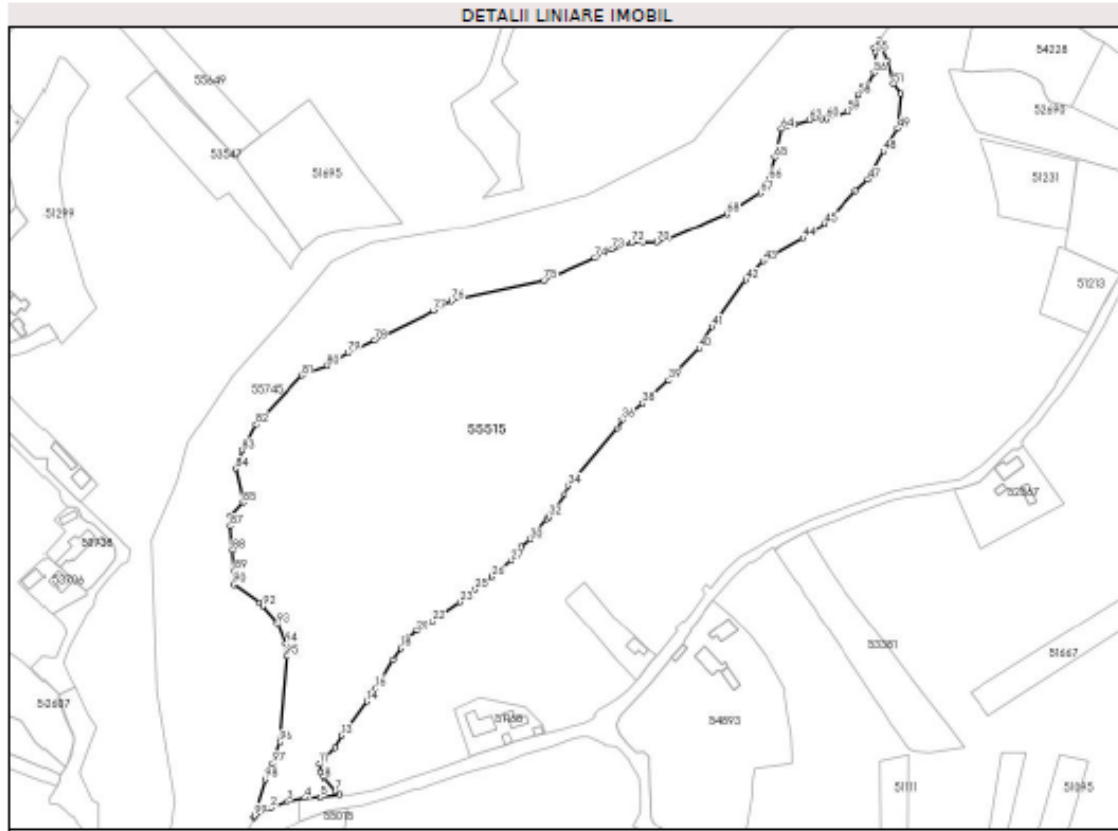
Scopul prezentului raport este informarea clientului privind estimarea valorii de piata a inchirierii la data evaluarii a proprietatilor imobiliare descrise in acest raport de evaluare in vederea unei eventuale inchirieri pe piata libera.

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.

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55515	44.129	Imobilul este împrejmuit parțial cu gard de lemn între punctele 38-6.

* 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 29.04.2026	Valoare de inchiriere [lei/ha/AN] la data 29.04.2026	Valoare de inchiriere [lei/lot- 4,4129 ha/AN] la data 29.04.2026
1	Teren extravilan, comuna BORLEȘTI, jud. Neamt	55515	4,4129	112,73	575	2.540

Curs BNR: 1 euro = 5,1004 lei la data 29.04.2026

V

inchiriere teren **4,4129 ha** CF 55515 UAT Borleşti, Neamt = **2.540 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.]

Pepinierii Business Center

610240, Pepinierii, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 29 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 imobilului

- 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	29 aprilie 2026
Tipul proprietății	Teren extravilan
Folosința	Pasune + teren neproductiv
Destinație	extravilan
Adresa proprietății	Extravilan, comuna BORLEȘTI, jud. Neamt
Proprietar(i)	COMUNA BORLEȘTI, JUD. NEAMT, CUI: 2612898 – DOMENIUL PRIVAT
Numar cadastral	55515 UAT BORLEȘTI, jud. Neamt
Numar Carte Funciara	55515 UAT BORLEȘTI, jud. Neamt
Lista actelor de proprietate	<ul style="list-style-type: none">Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL nr. 16, din 14/02/2020 emis de Consiliul Local al com. Borlesti;Act Administrativ nr. ADRESĂ nr. 3247, din 02/04/2025 emis de Primaria com. Borlesti;Act Normativ nr. HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 1356, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei;Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ nr. 245, din 02/04/2025 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: 44.129 mp (4,4129 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 (4,4129 ha)/AN	LEI/LOT (4,4129 ha)/AN		
	484	2.540		
- valoare unitara teren	109,588	Eur/ha/AN	575	Lei/ha/AN
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5,1004 lei la data evaluarii 29.04.2026			

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;
- Inspecția 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.]

Pepinierii Business Center

610240, Pepinierii, 42, Piatra Neamt, Neamt, ROMANIA

Data: 29 aprilie 2026

RAPORT DE EVALUARE

BURKHARD INTERNATIONAL SRL
ANEVAR corporate member - certificate no: 0807
Pepinierii Business Center
610240, Pepinierii, 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 **44.129 mp (4,4129 ha)** inscrisa in CF sub nr. 55515 si numar cadastral 55515 UAT BORLEȘTI, jud. Neamt, situat in extravilan BORLEȘTI, comuna BORLEȘTI, jud. Neamt proprietate a **Comunei BORLEȘTI, jud. Neamt** --- *domeniul privat* 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 44.129 mp (4,4129 ha) din terenul CF 55515 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 privat), 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 **29.04.2026**, 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 **29.04.2026**.

Data raportului de evaluare este **29.04.2026**.

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 (Etapetele parcurse, surse de informatii).

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

Etapetele 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 atestă 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 Administrativ nr. HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL nr. 16, din 14/02/2020 emis de Consiliul Local al com. Borlesti; Act Administrativ nr. ADRESĂ nr. 3247, din 02/04/2025 emis de Primaria com. Borlesti; Act Normativ nr. HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 1356, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ nr. 245, din 02/04/2025 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 suprafață de 44.129 mp (4,4129 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 destinata inchirierii (pasunat, etc...).

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 tendintelor
- 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>		
Acces	drum asfaltat		S (ha)
Regim juridic	intravilan		4,41
Regim economic	teren pasune + neproductiv, inregistrat in CF sub nr. 55515 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 5,1004 lei/1 euro

DATA RAPORT 29 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	29 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	29 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	29 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

Datele de intrare	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
	Suprafata (ha.)	<u>4,41</u>	1	1		1		0
Front (ml)	<u>0,00</u>	-	-		-		-	
Data		29 aprilie 2026	29 aprilie 2026		29 aprilie 2026		29 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			
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		29 aprilie 2026	29 aprilie 2026		29 aprilie 2026			
Valoarea ajustarii (% ,eur)	29 aprilie 2026	0%	0	0%	0	0%	0	
Pret ajustat (eur/mp.)		6953,05	5475,02		22805,74			
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>	
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)			0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
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.)		1	1		0			
Valoarea ajustarii (% ,Eur/mp)	4	-60%	-	-60%	-	-60%	-	
Deschidere	0,00	-	-		-		-	

<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash	0	0	0
§ <u>Conditii de vanzare</u>			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere	0	0	0
§ <u>Conditile pietei :</u>			
§ <u>Localizare:</u>			
<input type="checkbox"/> 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
§ <u>Acces:</u>			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au acces la drum asfaltat similar drumului de acces al proprietatii de evaluat	0	0	0
§ <u>Utilitati:</u>			
<input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au toate utilitatile pe proprietate similare ca cea pe care o evaluam.	0	0	0
§ <u>Suprafata</u>			
<input type="checkbox"/> Au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au suprafete mai mici sau mai mari fata de proprietatea de evaluat	1	1	1
§ <u>Deschidere:</u>			
<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 capitalizării veniturilor).

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 reflectă 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 4,4129 ha inscrisa in CF sub nr. 55515 si numar cadastral 55515 UAT Borlesti</i>
2	Suprafata teren (ha)	4,413
3	Pret de vanzare €	12.090,00
4	Pret de vanzare €/ha	2.739,69
5	Pret de vanzare RON	61.670,00
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)	483,60
14	Grad de neocupare (1 luna din 12 luni)	8,33%
15	VBE (Venit brut efectiv)	443,30
16	Cheltuieli € (in sarcina cencesionarului)	0,00
17	VNE (Venit net din exploatare)	443,30
18	Rata de capitalizare (aleasa din piata)	4,00%
19	Pret de concesiune (inchiriere) €/ha/AN	109,588
20	Pret de concesiune lei/ha/AN	557,999
21	Pret de concesiune lei/AN (suprafata de 4,4129 ha)	2.470

curs BNR la data 17.04.2026: 1 euro = 5,1004 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 4,4129 ha = 2.537,41 lei/lot = rotunjit = 2.540 lei/lot


ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL JUDEȚEAN
HOTĂRĂRE

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.(7[^]1) 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 anușul 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 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
Nr. total al aleșilor județeni prezenți 33
Nr. total al aleșilor județeni absenți 2
Nr. total al aleșilor județeni care nu participă la dezbateri și la vot 0
Voturi „pentru” 33
Voturi „împotriva” 0
Abțineri 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 4,4129 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.

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 29.04.2026	Valoare de inchiriere [lei/ha/AN] la data 29.04.2026	Valoare de inchiriere [lei/lot- 4,4129 ha/AN] la data 29.04.2026
1	Teren extravilan, comuna BORLEȘTI, jud. Neamt	55515	4,4129	112,73	575	2.540

Curs BNR: 1 euro = 5,1004 lei la data 29.04.2026

V inchiriere teren **4,4129 ha** CF 55515 UAT Borleşti, Neamt = **2.540 lei/an**

Cu stima,
Vlad Grigorean,
Manager General

BKR INTL
worldwide f^{1st} value

vlad grigorean

BURKHARD INTERNATIONAL SRL, CUI: 44261857, J2021000597279

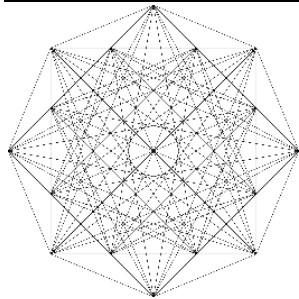
ANEVAR corporate member, certificate no: 0807

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: 29 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. 55515 Borlești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Borlești

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55515	44.129	Teren imprejmuit; Imobilul este imprejmuit partial cu gard de lemn între punctele 38-6.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22528 / 23/04/2025	
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA CONSILIULUI LOCAL nr. 16, din 14/02/2020 emis de Consiliul Local al com. Borlești; Act Administrativ nr. ADRESĂ nr. 3247, din 02/04/2025 emis de Primaria com. Borlești; Act Normativ nr. HOTĂRĂREA GUVERNULUI nr. 1356, din 27/12/2001 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ nr. 245, din 02/04/2025 emis de Primaria com. Borlești;	
B1 1/1 1) COMUNA BORLEȘTI, - DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
16	17	18.459	17	18	7.689	18	19	7.191
19	20	6.239	20	21	6.414	21	22	4.091
22	23	18.691	23	24	7.58	24	25	3.382
25	26	11.755	26	27	13.252	27	28	7.22
28	29	2.477	29	30	6.208	30	31	14.898
31	32	1.694	32	33	15.298	33	34	5.418
34	35	41.825	35	36	5.787	36	37	3.944
37	38	10.398	38	39	19.169	39	40	24.372
40	41	14.326	41	42	31.941	42	43	14.321
43	44	25.055	44	45	14.743	45	46	25.36
46	47	9.269	47	48	17.652	48	49	14.987
49	50	19.134	50	51	6.816	51	52	13.519
52	53	11.666	53	54	4.603	54	55	2.634
55	56	11.221	56	57	6.873	57	58	8.277
58	59	11.211	59	60	12.659	60	61	2.841
61	62	6.735	62	63	8.364	63	64	8.044
64	65	15.929	65	66	12.932	66	67	8.57
67	68	21.949	68	69	36.37	69	70	6.099
70	71	7.666	71	72	6.178	72	73	11.705
73	74	10.751	74	75	30.911	75	76	52.432
76	77	11.559	77	78	36.927	78	79	15.84
79	80	13.785	80	81	14.796	81	82	37.629
82	83	16.595	83	84	10.787	84	85	18.788
85	86	10.228	86	87	5.621	87	88	13.404
88	89	11.424	89	90	7.599	90	91	17.142
91	92	3.052	92	93	12.374	93	94	12.298
94	95	7.179	95	96	47.607	96	97	12.41
97	98	9.503	98	99	21.083	99	1	1.059

** 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,

27/04/2026, 12:31

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
HOTĂRĂRE

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

