

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HORIA

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unor parcele din
proprietatea publică a comunei Horia, Județul Neamț, având destinația de pășune
naturală**

Consiliul Local al comunei Horia, județul Neamț;

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 1907/19.02.2025 inițiat de primarul comunei Horia;
- referatul de aprobare nr.1909/ 19.02.2025 a primarului comunei Horia cu privire la aprobarea concesiunii pășunilor din proprietatea publică a comunei Horia;
- raportul de specialitate nr.1910/ 19.02.2025, întocmit de Compartimentul Registru agricol din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- lista de inventar cuprinzând bunurile care alcatuiesc domeniul public al Comunei Horia, județul Neamț- HCL 72/10.10.2024 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Horia
- HCJ privind stabilirea pretului mediu/tona de masă verde obținută de pe pășuni permanente , valabil pe anul 2025
- aviz favorabil STPS în vederea concesiunii pășunilor din domeniul public;
- rapoartele Comisiilor de specialitate, precum și avizul de legalitate al secretarului general al localității;

În temeiul prevederilor din :

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 1064 din 11 decembrie 2013 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.86/ 27.06. 2014 pentru aprobarea O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea și administrarea pășunilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr 407/2051/2013, ordin comun al MDRAP și MADR, pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pășuni aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor, modificat și completat prin Ordinul nr. 371 din 27 iulie 2015, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 544/2013 privind metodologia de calcul a încărcăturii optime de animale pe hectar de pășune;
- Legea nr. 72/2002 a zootehniei, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 78/04.02.2015 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1064/2013;

- Legii nr. 16 din 29 februarie 2016 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr.15/2015 pentru modificarea art. 2 lit. "d" din O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea si administrarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, precum si pentru modificarea si completarea OUG nr.3/2015 pentru aprobarea schemelor de plati care se aplica in agricultura in perioada 2015 – 2020 si pentru modificarea art. 2 din Legea nr.36/1991 privind societatile agricole si alte forme de asociere in agricultura;

- Hotararii nr. 643 din 7 septembrie 2017 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 1064/2013;

- amenajamentul pastoral intocmit pentru suprafetele de pajisti de pe raza comunei Horia si aprobat prin H.C.L. nr. 107 din 13.11.2017;

In temeiul dispozitiilor:

- art. 129 alin. (2) litera c) si alin. (6) litera b) si art. 139 coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă initierea procedurii de concesionare prin licitatie publica deschisa a terenurilor cu categoria de folosință "pajiște"(pasune) în suprafață de 28,7253 ha, proprietate publica a comunei Horia, conform Anexei nr. 1, parte integranta din prezenta hotarare

Art. 2. Se aproba Studiul de oportunitate, prezentata in Anexa 2, ce face parte integranta din prezenta hotarare, intocmit in vederea concesionarii suprafetelor de pasune , mentionate la art.1

Art. 3. Se aproba Regulamentul procedurii de licitatie publica, conform Anexei nr. 3 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 4. Concesionarea se va face catre crescatorii de animale, persoane fizice avand animale inscrise in registrul national al exploatatiilor(RNE)/crescatori de animale, persoane juridice de drept public sau de drept privat constituite conform Codului Civil, avand animale proprii sau ale fermierilor inscrisi in RNE.

Art. 5. Parcelele mentionate mai sus se concesioneaza pe o perioada de 10 ani.

Art. 6. Semnarea contractului de concesiune este conditionta de prezentarea programului de pasunat intocmit in conformitate cu prevederile legale in vigoare pentru perioada preluarii in concesiune a suprafetei de pajiste.

Art. 7. a) Se aproba preturile de pornire la licitatie, calculate in lei, la cursul leu-euro, comunicat de BNR la data sedintei de licitatie , la nivelul sumei de:

- pentru NC 54250 – 6,8459 ha – 2506 lei /an
- pentru NC 54251 – 6,5000 ha – 2379 lei /an
- pentru NC 54252 – 9,1219 ha – 3339 lei/an
- pentru NC 54254 – 1,1846 ha – 434 lei/an
- pentru NC 54255 – 5,0729 ha – 1857 lei/an

b) Plata redeventei se face in doua transe: 70% pana la data de 15 iunie a fiecarui an si 30% pana la data de 31 august a fiecarui an.

Se împuternicește Primarul comunei Horia, domnul ing. Baciuc Ioan Cristian, pentru a semna Contractul de concesiune a pajistilor.

c) Concesionarul este obligat sa plateasca proprietarului majorari de intarziere in quantum de 1% pe luna din quantumul redeventei datorate, in conformitate cu prevederile legislatiei fiscal, in cazul in carea executa cu intarziere obligatia de plata a pretului stabilit prin contract.

d) Neplata redeventei, inclusiv a majorarilor de intarziere aferente, pana la incheierea anului calendaristic, duce la rezilierea contractului prin denuntare unilaterala de catre concedent.

e) Resursele financiare rezultate din administrarea pajistilor se fac venit la bugetul local.

f) Se insușesc Raportele de evaluare a terenurilor nr. 895/28.01.2025 (5/1 din 21.01.2025); 894/28.01.2025 (2/1 din 21.01.2025); 893/28.01.2025 (3/1 din 21.01.2025); 892/28.01.2025 (4/1 din 21.01.2025); 890/28.01.2025 (1/1 din 21.01.2025) intocmit de expert evaluator ANEVAR Ruginosu Doinita(numar legitimatie 15812);

Art. 8. Prin dispozitia primarului se va constitui comisia de evaluare a ofertelor din componenta careia fac parte si urmasorii consilieri locali:

- IANCU CORNEL - CONSTANTIN - consilier local- membru

Supleant:

- CORBAN LUCIAN - consilier local- membru

Comisia de contestatie

- MOLDOVEANU IOAN - consilier local- membru

- GRIGORAS ADRIAN - consilier local- membru supleant

Art. 9. Prevederile prezentei Hotarari vor fi duse la indeplinire de Primarul Comunei Horia prin aparatul de specialitate.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei Horia, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Horia, Institutiei Prefectului – judetul Neamt și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet a comunei.

Pres

Av

Nr. 18
Din 28.02.2025
BIC/CAE
Ex.5

SITUATIA TERENURILOR OCUPATE DE PASUNI DIN DOMENIUL PUBLIC
AL COMUNEI HORIA CE FAC OBIECTUL LICITATIEI PUBLICE IN VEDEREA CONCESIONARII

Nr.topo Arabil	Ctg. de fol. Pășune	Supraf mp	Din care pe categ.de folosinta				Carte Funciara
			Arabil	Pășune(ha)	Pădure	Neproductiv	
Total Horia						-	
10/93	P	68459	-	6,8459	-	-	54250
11/96	P	123691	-	6,5000	-	-	54251
10/92,93/1	P	91219	-	9,1219	-	-	54252
7/69(62)	P	11846	-	1,1846	-	-	54254
7/69	P	50729	-	5,0729	-	-	54255

VIZAT,

PRIMAR

Ing. Baciú Ioan Crisitian

STUDIU DE OPORTUNITATE

*privind concesionarea unor suprafețe de pășuni aflate în domeniul public al
comunei Horia*

Potrivit prevederilor art. 362 alin. 3 coroborat cu art. 308 și 309 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, concesiunea și închirierea bunurilor din domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale se face în baza unui studiu de oportunitate care se aproba prin hotărârea consiliului local.

În baza studiului de oportunitate se elaborează caietul de sarcini al concesiunii și al închirierii.

Obiectivele proprietarului:

- a) menținerea suprafețelor de pășuni;
- b) realizarea pasunatului rațional pe grupe de animale, tarlale/blocuri fizice, cu scopul menținerii calității covorului vegetal;
- c) creșterea producției de masă verde/ha pășuni;
- d) respectarea prevederilor amenajamentului pastoral, întocmit și aprobat conform legii.

În conformitate cu prevederile art. 9, alin. (3), din O.U.G. nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare; Consiliile locale ale comunelor, orașelor, respectiv ale municipiilor vor dispune cu privire la inițierea procedurii de concesionare până la data de 1 martie a fiecărui an, în baza hotărârii consiliului local al comunei, orașului, respectiv al municipiului.

1) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Pășunile comunale aflate în domeniul public al comunei Horia, după cum urmează:

Nr.topo Arabil	Ctg. de fol. Pășune	Supraf mp	Din care pe categ.de folosinta						Carte Funciara
			Arabil	Pășune(ha)	Pădure	Nepro- ductiv	Denumire tarla	Specia de animale admisa pe pasune	
Total Horia						-			
10/93	P	68459	-	6,8459	-	-	Cier	ovine	54250
11/96	P	123691	-	6,5000	-	-	Barabuliste	bovine	54251
10/92,93/1	P	91219	-	9,1219	-	-	La Punte	bovine	54252
7/69(62)	P	11846	-	1,1846	-	-	Caldararu	bovine	54254
7/69	P	50729	-	5,0729	-	-	Balastiera	ovine	54255

TOTAL- 34,5944 HA

-concesionarea se face pentru menținerea suprafețelor, punerea în valoare, folosirea optimă a pajiștilor și protecția mediului, cu asigurarea încărcăturii optime de animale.

- suprafața disponibilă pentru concesionat este de 28,7253 ha.

Regimul juridic: pășunea face parte din proprietate publică -domeniul privat al comunei Horia

2. Obiectivele locatorului sunt:

- menținerea suprafeței de pajiște;
- realizarea pășunatului pe grupe de animale și pe tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetal;
- creșterea producției de masă verde pe ha pajiște;
- exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor;

2.1 Motive de ordin social

Compartimentul agricol din cadrul Primăriei comunei Horia a stabilit suprafețele de pășuni disponibile pentru concesionare, iar la acest moment, sunt solicitări din partea locuitorilor comunei Horia.

În conformitate cu art. 9, alin (1) din O.U.G. nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare: *"Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul public al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unităților administrativ-teritoriale, prin primar, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE, încheie contracte de concesiune/închiriere, în condițiile legii, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani."*

2.2 Motive de ordin financiar

În conformitate cu art. 9, a.in (7) din O.U.G. nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare: *"Resursele financiare rezultate din administrarea pajiștilor proprietate publică sau privată a comunelor, orașelor,*

municipiilor și sectoarelor municipiului București, după caz." Drept urmare, concesiunea pășunii, va deveni sursă la bugetul local prin încasarea redevenței, și în același timp, va contribui la îmbunătățirea nivelului de producție și utilizare a pajiștilor, care este în corelație, directă cu cantitatea și calitatea producțiilor animaliere obținute.

2.3. Motive de mediu

Prin lucrările de întreținere se aduc ameliorări mediului fizic, rezultând o îmbunătățire a habitatelor specifice zonei.

Toate lucrările se vor realiza cu respectarea prevederilor amenajamentului pastoral.

Având în vedere normele legislative privind protecția mediului și adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administrației publice locale are responsabilități și obligații pentru a asigura un mediu sanatos, pentru locuitorii Comunei Horia.

Obligațiile referitoare la respectarea condițiilor de mediu subzistă, indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor care legislația specifică de mediu, le prevede.

Diferențierea apare în ceea ce privește obligativitatea efectuării demersurilor ce se impun în acest sens. Astfel, în cazul gestiunii directe aceste atribuții vor reveni autorității publice locale, în timp ce în cazul concesiunii, aceste aspecte vor cădea în sarcina concesionarului, răspunderea pentru neîndeplinirea obligațiilor în acest sens, incumbând acestuia.

Comuna Horia va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuții cu privire la monitorizarea și exercitarea controlului, cu privire la furnizarea și prestarea serviciilor de exploatare și întreținere.

Suplimentar, devin incidente, și în cazul acestui subpunct, mențiunile referitoare la posibilitatea impunerii, în cadrul criteriilor de calificare, incluse în documentația de atribuire aferentă procedurii, sau în cadrul contractului de concesiune, a unor cerințe care să garanteze, îndeplinirea condițiilor de mediu, în ceea ce privește activitatea desfășurată.

3. Nivelul minim al redevenței

Potrivit art. 9, alin (7) din O.U.G. nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare : *"Prețul concesiunii/închirierii se stabilește ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarbă disponibilă și obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajiști permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral."*

De asemenea , Normele de aplicare a O.U.G. nr. 34/2013, aprobate prin H.G. nr. 1064/2013, prevede la art. 6, alin. (3) și (4): *" (3) În condițiile art. 9 alin (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, nivelul minim al prețului concesiunii/închirierii se stabilește prin diferența dintre valoarea ierbii disponibile pentru animale și valoarea totală a cheltuielilor cu implementarea proiectului de amenajament pastoral, respectiv investiții/materiale anuale prevăzute în acesta, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.*

(4) Valoarea ierbii disponibile pentru animale reprezintă produsul dintre producția anuală disponibilă de iarbă și prețul mediu al ierbii stabilit, în condițiile legii, prin hotărârile consiliilor

județene și respectiv, ale Consiliului General al Municipiului București, conform prevederilor art. 62 alin. (22) din LEGEA NR. 571/2003 privind Codul Fiscal , cu modificările și completările ulterioare."

La nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul minim de pornire al licitației s-a avut în vedere valoarea producției de iarbă disponibilă și obligațiile impuse utilizatorului pajiștii permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral, a Hotărârii Consiliului Județean Neamț, nr. 290 din 20.12.2024, care va fi 75 lei/ha/an.

Pretul de pornire a licitației a fost stabilit conform rapoartelor de evaluare întocmite de către un evaluator autorizat.

Pentru neplata la termen a redeveniei se datorează majorări de întârziere în cuantum de 1% pe lună din cuantumul redeveniei datorate, în conformitate cu prevederile legislației fiscale, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a pretului stabilit prin contract .

Neplata redeveniei, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, până la încheierea anului calendaristic, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligației de plată datorată către concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

4) Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea procedurii

În conformitate cu prevederile art. 9 , alin (3) din OUG nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare: Consiliile locale ale comunelor, orașelor, respectiv ale municipiilor vor dispune cu privire la inițierea procedurii de concesionare/închiriere până la data de 1 martie a fiecărui an, în baza hotărârii consiliului local al comunei, orașului, respectiv municipiului.

Concesionarea pășunilor se face în conformitate cu prevederile art. 9 alin (1) din OUG nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia:

"Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE, încheie contracte de concesiune/închiriere, în condițiile legii, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatare, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani."

Alegerea acestei proceduri se justifică prin necesitatea respectării prevederilor legale în vigoare.

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu Codul Administrativ, aprobat conform Ordonanței de Urgență este de licitație publică.

5. Durata estimată a concesiunii

Se propune ca durata contractului de concesiune să fie de 10 ani, conform prevederilor art. 9 alin. (1) 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, cu modificările și completările ulterioare și respectarea perioadei de pășunat conform Amenajamentului pastoral aprobat prin H.C.L. nr. 7/25.02.2022.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Dupa aprobarea studiului de oportunitate si a caietului de sarcini se va proceda la publicarea anuntului publicitar.

Licitatia se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concedent in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice.

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre concedent trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informatii generale privind obiectul concesiunii, in special descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat;
- c) informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitaăile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire; denumirea datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificarilor;
- d) informatii privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare ofertă;
- e) data locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor; instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute termenele pentru sesizarea instantei;
- f) data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

Se va pune la dispozitie ofertantilor (contra cost) documentatia de atribuire, ce va cuprinde cel putin urmatoarele elemente:

- a. Informatii generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscala/altă formă de inregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- b. Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare
- c. Caietul de sarcini
- d. Instructiuni privind modul de elaborare prezentare a ofertelor
- e. Informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigatoare
- f. Instructiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

g. Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii

I. In cazul în care concedentul solicita garantii, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura cuantumului lor.

Comisia de licitație constituită prin Hotărâre a Consiliului Local va fi alcatuită din membri ai concedentului, consilieri locali un reprezentant al Agentiei Nationale a Finantelor Publice.

Procedura de licitație se poate desfasura numai dacă în urma publicarii anuntului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicarii anuntului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura să organizeze o noua licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).ale art.3 14 din OUG 57/2019.

Determinarea ofertei castigatoare

(1) Concedentul are obligatia de a stabili oferta câștigatoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentatia de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare se transmite de catre concedent ofertantilor în termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

(5) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificarile ori completarile solicitate sa determine aparitia unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta în anuntul de licitație.

(7) Dupa deschiderea plicurilor exterioare în sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor a datelor prevazute la alin. (6) la art. 316 alin. (2)-(5).

(8) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitație este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească conditiile prevăzute la art. 316 alin. (4).

(9) Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeste procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la alin. (9) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevazute în caietul de sarcini al concesiunii.

(12) În urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeste un proces-verbal în care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de catre toti membrii comisiei de evaluare.

(8) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitație

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeste, în termen de o zi lucratoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(14) În termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 318 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întruneste cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

II. În sensul prevederilor alin. (1), procedura de atribuire se considera afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311

III. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Reguli privind conflictul de interese

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) sot/sotie, ruda sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) sot/sotie, ruda sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din

consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori sau subcontractanti propusi;

d) membri în cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului si/sau actionari ori asociati semnificativi persoane care sunt sot/sotie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla în relatii comerciale cu persoane cu functii de decizie în cadrul entitatii contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de catre oferant pentru executarea contractului persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relatii comerciale cu persoane cu functii de decizie în cadrul entității contractante.

Contractul de concesiune se încheie în forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

RESPONSABILITATI ALE UTILIZATORILOR DE PAJISTI

Utilizatorii pajistilor, proprietate publica a Comunei Horia, pot fi:

- asociatiile crescătorilor de animale legal constituite
- crescători de animale persoane fizice
- crescători de animale persoane juridice

Utilizatorii de pajisti care încheie contracte de concesiune trebuie sa îndeplineasca minim urmatoarele conditii:

- sa fie înregistrati în Registrul National al Exploatatiilor
- sa asigure o încărcatura minim de 0,3 UVM/ha pentru suprafata solicitata
- sa prezinte un program de pasunat pentru perioada preluarii în folosinta a suprafetei de pajiste solicitată

Utilizatorii pajistei au obligatia sa asigure întreținerea corespunzatoare a acestora, în vederea mentinerii ridicarii potentialului de productie.

Compartiment Juridic,
Cretu Anca Elena- cons jr.

Compartiment Registru agricol si Cadastru Funciar,
Ciobanu Mioara- inspector superior

Compartiment Urbanism si Administrarea Teritoriului,
Cringu Monica Vasilica- inspector superior

PRIMĂRIA COMUNEI HORIA

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitatie publică a unor parcele de teren, având destinația de pajiste — pasune naturala

PROPRIETATE PUBLICA A COMUNEI HORIA

CUPRINS

I. CAIETUL DE SARCINI

II. FIȘA DE DATEA PROCEDURII

III. CONTRACT DE CONCESIUNE – MODEL

I. CAIET DE SARCINI

privind concesionarea unor suprafete de teren cu destinatia pajiste — pasune naturala aparținând domeniului public al Comunei Horia

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

a) Descrierea si identificarea bunului ce urmează a fi concesionat

1. Obiectul concesiei îl constituie urmatoarele parcele de teren:

Nr.top o Arabil	Ctg. de fol. Pasune	Supraf mp	Din care pe categ de folosinta						Carte Funciara
			Arabil	Pasune(ha)	Pădure	Neprod uctiv	Denumire tarla	Specia de animale admise pe pășune	
Total Horia						-			
10/93	P	68459	-	6,8459	-	-	Cier (Cap sosea)	ovine	54250
11/96	P	123691	-	6,5000	-	-	Barabuliste	bovine	54251
10/92, 93/1	P	91219	-	9,1219	-	-	La Punte	bovine	54252
7/69 (62)	P	11846	-	1,1846	-	-	Caldararu	bovine	54254
7/69	P	50729	-	5,0729	-	-	Balastiera	ovine	54255

TOTAL- 28,7253 HA

având destinatia de pajiste — pasune naturala, aflate în domeniul public al Comunei Horia, pentru pasunatul unui numar minim de 0,3 UVM/ha animale cum rezulta din extrasele de carte funciara certificatele de urbanism: NC 54250, NC 54251, NC 54252, NC 54254, NC 54255 si anexate, care fac parte din prezenta documentatie.

Capacitatea de pasunat:

Ovine - 6,6 capete/ha (0,15 coeficient de transformare in UVM);

Bovine - 1,4 capete/ha. (0,7 coeficient de transformare in UVM);

2. Terenurile mentionate mai sus apartin domeniului public al Comunei Horia si se afla în administrarea Consiliului Local al Comunei Horia.
3. Folosinta actuala a terenului: pajiste-pasune naturala.
4. Destinatia terenului conform PUG: teritoriul administrativ al Comunei Horia extravilan/intravilan.

b) Destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Imobilul concesionat va fi utilizat de beneficiar, pe riscul, pe cheltuiala pe răspunderea sa, numai pentru administrare/ exploatare.

c). Conditii de exploatare a concesiunii si obiective de ordin economic, financiar si de mediu urmarite de proprietar privind exploatarea eficace a terenurilor ce fac obiectul concesiunii

Prevederile art. 129 alin (2) lit. C din OUG m. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, fac referire la administrarea eficienta a domeniului public si privat al Comunei Horia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;

Primaria Comunei Horia va încasa anual de la concesionar o redeventă care se va înregistra ca venit la bugetul local. Concesionarea terenului va conduce la cresterea veniturilor la bugetul local, prin plata redeventei anuale.

Predarea - primirea terenului se va face în baza Procesului verbal de predare — primire.

2. CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII

a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

În derularea Contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului de bunuri proprietate publica la expirarea contractului;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

Nominalizarea bunurilor se va face în contractul de concesiune.

b) Obligatiile privind protectia mediului

1. Pe pajisti se pot amplasa constructii care servesc activitatilor agricole, precum anexe la exploatatilor agricole, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, respectiv:

-adaposturi pentru animale, anexe gospodaresti ale exploatareilor agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru masini agricole utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum si adaposturi temporare sau umbrare pentru animale;
- surse de apa potabila, puturi, aductii de apa pentru exploatare;
- investitii pentru producerea utilizarea energiei regenerabile, exclusiv în scopul asigurarii energiei pentru consumul propriu al exploatareii, sub rezerva neafectarii exploatareii pajistilor.

2. Lucrarile de investitii ce urmează a se realiza de catre concesionari se vor face pe cheltuiala concesionarului, considerându-se a fi lucrări necesare pentru buna desfasurare a obiectului de activitate ce urmează a se desfasura în bunul imobil concesionat.

3. Concesionarul va obtine autorizatiile prevazute de legislatia în vigoare si va fi obligat să realizeze lucrarile de investitii numai conform acestora.

4. Obligatiile partilor, referitoare la protectia mediului, vor fi stipulate în contractul de concesiune.

c) Obligativitatea asigurarii exploatareii în regim de continuitate si permanență

1. In temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligatia să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate permanenta, a bunului care face obiectul concesiunii.

2. In conditiile încetarii contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatareii bunului, în conditiile stipulate în contract, pâna la preluarea acestora de catre concedent.

3. In cazul în care concesionarul sesizează existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura să conducă la imposibilitatea exploatareii bunului, va notifica de îndata acest fapt concedentului, în vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatareii bunului

d) Interdictia subconcesionarii bunului concesionat

1. Subconcesionarea în tot sau în parte este interzisa.

e) Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

Concesionarul nu poate închiria bunul ce face obiectul concesiunii.

3. **CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE**

Reguli privind oferta

1) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

2) Pot avea calitatea de concesionari pentru categoria de folosinta pajiste — pasune naturala:

-persoane juridice, indiferent de forma de organizare, cu conditia sa aiba în obiectul de activitate al acestora, „cresterea animalelor” (cod CAEN 014) sau „activitate în ferme mixte-cultură vegetala combinata cu cresterea animalelor” (cod CAEN 01 5);

-persoane fizice, proprietari de animale, care la data desfasurarii licitatiei, au înscrise animalele în registrul agricol;

-forme asociative ale crescatorilor de animale, care fac dovada înscrierii în Registrul asociatiilor fundatiilor.

3) Ofertele se redactează în limba româna.

4) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anuntul de licitatie, în doua plicuri sigilate, unul exterior unul interior, care se înregistreaza de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data ora.

Pe plicul exterior se va indica:

- obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, respectiv - concesionarea prin licitatie a unei parcele de teren proprietate publica a Comunei Horia, având destinatia de pajiste — pasune naturala în suprafata de

- denumirea ofertantului, persoană fizică sau juridică;

- adresa/ sediul acestuia.

Plicul exterior va trebui sa contina:

a) o fisa cu informatii privind ofertantul date de identificare (ex: nume/prenume _____ CNP _____, seria CI _____ nr. _____

adresa localitatea _____, str. _____, nr. _____, ap. _____) sau datele de identificare ale persoanei juridice.

b) o declaratie de participare, semnata de ofertant, fără îngrosari, stersaturi sau modificari; (Ex. Subsemnatul/a/subscrisea cu domiciliul/sediul social în reprezentata prin declar ca particip la licitatie organizata de Primaria Comuna Horia

semnatura Ofertantului, persoană fizică sau juridică;

în data____, ora____, pentru parcela de teren în suprafața de ____ mp situată în _____ identificată cadastral prin nr. _____ și îmi mențin oferta 30 de zile. Menționez faptul că la data semnării contractului de concesiune, voi prezenta un program de pasunat întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare pentru perioada preluării în concesiune a suprafeței de pasune adjudecată.

c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului, respectiv:

- Documente de înființare și funcționare a societății:
- actul de identitate al reprezentantului ofertantului
- contractul de societate și/sau statutul societății-unde este cazul
- certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului- unde este cazul
- certificatul de înregistrare fiscală-unde este cazul

Documente și condiții de eligibilitate:

- dovada din care să rezulte că utilizatorii pajistei sunt înregistrați în Registrul National al Exploatațiilor;
- dovada eliberată de medicul veterinar din care să rezulte că asigură o încărcătură minimă de 1 UVM/ha pentru suprafața solicitată, respectiv;
- dacă la data licitației un ofertant deține un alt contract de concesiune sau închiriere pentru terenurile aflate în proprietate a Comunei Horia, atunci ofertantul respectiv nu poate să participe la licitație cu încărcătura de animale deținute în exploatație de 1 UVM/ha aferente contractului de concesiune sau închiriere încheiat anterior.
- dacă la data licitației un ofertant deține în proprietate/arendă/folosință gratuită/sub alte forme suprafețe de teren având categoria de folosință pășune/fâneață, atunci ofertantul respectiv nu poate să participe la licitație cu încărcătura de animale deținută în exploatație de 1 UVM/ha aferenta suprafețelor de teren (pășune/fâneață) deținute în proprietate/arendă/folosință gratuită/sub alte forme, etc.
- Comisia de licitație are obligația să facă aceste verificări confruntând datele înscrise, în Registrele agricole, alte documente din cadrul Primăriei, etc., cu cele menționate în cerere de către ofertant.

Denumire pasune	Nr. cadastral	mp	Nr. minim vaci	Nr. minim oi	Nr. minim capre
10/93 Cier	54250	68459	-	14	14
11/96 Barabuliste	54251	65000	6	-	-
10/92,93/1 Punte	54252	91219	5	-	-
7/69(62) Caldarau	54254	11846	1	-	-
7/69 Balastiera	54255	50729	-	10	10

conform Ordinului nr. 544/2013 privind metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pasune si a raportului de evaluare.

- dovada achitarii la casieria Primariei Comunei Horia sau a constituirii garanției de participare la licitație. Forma de prezentare: original sau copie legalizată

- dovada achitarii la casieria Primariei Comunei Horia a taxei de participare la licitație. Forma de prezentare: original sau copie legalizată

- Certificatul fiscal eliberat de Primaria Comunei Horia, din care sa rezulte că nu au datorii la bugetul local. Forma de prezentare: original sau copie legalizată

- Certificat fiscal eliberat de Administratia Financiara din care sa rezulte că nu au datorii la bugetul de stat. Forma de prezentare: original sau copie legalizată

- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care sa reiasa faptul ca ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciara, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate de lege. Forma de prezentare: original sau copie legalizată- unde este cazul

d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini

Taxe si garantii:

1. taxa de participare la licitație — 500 lei
2. garantia de participare la licitație — 1.000 lei

3. c/v documentatie de atribuire: 30 lei

Notă: Plicul exterior va fi sigilat de către ofertant.

6) Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se înscriu numele ofertantului sau denumirea ofertantului, precum domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Plicul interior va fi sigilat si depus împreună cu documentele de calificare în plicul exterior.

Notă: Toate documentele sunt semnate si stampilate(unde este cazul) de catre ofertant.

Nota. Ofertantul va preciza care înscrisuri din ofertă sunt confidentiale.

Nota. Ofertele se redactează în limba română.

Depunerea ofertelor

Fiecare participant poate depune doar o singura ofertă pentru concesionarea unei parcele de teren pajiste — pasune naturala.

Oferta va fi depusa într-un numar de exemplare stabilit de catre concedent prevazut în anuntul de licitatie.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de concedent.

Continutul ofertelor trebuie sa ramâna confidential pâna la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua la cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anuntul de licitatie într-un plic sigilat care vor contine documentele prevazute în instructiunile pentru ofertanti.

Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa pâna la data— limita pentru depunere, stabilite în anutul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusive forta majora, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decât cea stabilita sau dupa data —limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

Retragerea ofertei în termenul de valabilitate al acesteia cât si neprezentarea câştigătorului licitatiei la sediul organizatorului licitatiei la data stabilita de catre comisia de licitatie în scopul perfectarii contractului de concesiune, conduc de drept la anularea licitatiei si pierderea garantiei de participare.

Ofertantilor care nu au câstigat licitatiea li se restituie integral garantia de participare la licitatie, dar taxa de participare la licitatie si c/v documentatiei de atribuire nu se restituie.

In cazul în care ofertantul depune solicitari de participare la licitatie pentru mai multe parcele, *acesta nu poate sa adjudece mai mult de o parcela de pajiste-pasune naturala / specia de animal (ovine/bovine).*

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

a) încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situatii:

- 1.- în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata prin neasigurarea încarcaturii minime de animale;
- 2.- pasunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;
- 3.- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- 4.- In cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent,
- 5.- în cazul nerespectării obligatiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului
- 6.- în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fără plata unei despagubiri;
- 7.- neplata la termenele stabilite prin contract a redeventei a penalitalilor datorate;
- 8.- în cazul vânzării animalelor de catre concesionar;
- 9.- ~~în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;~~ schimbarea destinatiei terenului, folosirea pajistii în alte scopuri decât cel pentru care a fost concesionat terenul;
- 10.- în cazul în care se constata faptul ca pajistea concesionată nu este folosita.
- 11.-La disparitia, dintr-o cauză de forta majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.
- 12.- In caz de neîndeplinire de catre *concesionar* a obligatiilor sale, dupa ce s-a procedat la o somatie prin care se cere executarea angajamentelor daca aceasta somatie ramâne fara efect, atunci partea îndreptatita- concedentul- poate, din proprie initiativa si fara alta somatie, sa faca demersurile necesare pentru rezilierea contractului.

b. Instructiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Solutionarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea încetarea Contractului de concesiune, precum a celor privind acordarea de despagubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizata cu modificările ulterioare.

Actiunea în justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a Tribunalului Neamt.

Termen pentru sesizarea instantei: 6 luni de la îndeplinirea procedurii prealabile, potrivit prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, actualizată cu modificarile ulterioare.

Impotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a Curtii de apel, conform prevederilor legale

c) Controlul

Directia Generală a Finantelor Publice Controlului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligatiilor contractuale de catre concedent si concesionar.

d) Solutionarea litigiilor

Litigiile de orice fel aparute între partile contractante în cursul derulării contractului de concesiune, sunt de competenta instantelor judecătoresti. Pentru solutionarea lor, partile pot apela la arbitraj.

e) Dispozitii finale

1. Drepturile îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
2. Prezentul caiet de sarcini se completează cu instructiunile pentru ofertanti.

II. FISA DE DATE A PROCEDURII

privind concesionarea prin licitație publică a unor parcele de teren, având destinația de pajiste — pasune naturala
PROPRIETATE PUBLICA A COMUNEI HORIA

CUPRINS:

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

III. CAIETUL DE SARCINI

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

V. INFORMATII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

VII. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind concesionarea prin licitație publică a unor parcele de teren, având destinația de pășune — pasune naturală
PROPRIETATE PUBLICA A COMUNEI HORIA

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător: UAT COMUNA HORIA , cu sediul loc. Horia, str. Pietrei, nr. 1, jud. Neamț codul fiscal: 2613737 telefon/fax: 0233/747462, e-mail: contact@primariahorianeamt.ro

Procurarea documentației de atribuire

Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Horia www.primariahorianeamt.ro.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

ORGANIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

1. Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii de licitație.
2. Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.
3. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al concesiunii.
4. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și stabilite în conformitate cu prevederile art. 318 din O.U.G. nr. 57 din 2019, privind Codul Administrativ.
5. Comisia de evaluare (comisia de licitație) este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.
6. Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ.
7. Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.
8. Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise comunicarea acesteia;
 - c) analizarea si evaluarea ofertelor;
 - d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor-verbale;
 - f) desemnarea ofertei castigătoare.
9. Comisia de evaluare este legal întrunita numai în prezenta tuturor membrilor.
 10. Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.
 11. Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
 12. Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor documentelor cuprinse în ofertele analizate.

DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

1. Procedura de licitatie se poate numai dacă în urma publicării anuntului de licitatie au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
2. În cazul în care în urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel puțin doua oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura si sa organizeze o nouă licitatie în aceleasi conditii.
3. În cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabilă în situatia în care a fost depusa cel puțin o oferta valabila.

III. CAIET DE SARCINI

privind concesionarea unor suprafete de teren cu destinatia pajiște — pasune naturala aparținând domeniului public al Comunei Horia

INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

a) Descrierea si identificarea bunului ce urmează a fi concesionat

1. Obiectul concesionarii îl constituie urmatoarele parcele de teren :

Nr.top o Arabil	Ctg. de fol. Pășune	Supraf mp	Din care pe categ.de folosinta						Carte Funciara
			Ara bil	Pășune(ha)	Pădure	Nepro ductiv	Denumire tarla	Specia de animale admisa pe pasune	
Total Horia						-			
10/93	P	68459	-	6,8459	-	-	Cier (Cap sosea)	Ovina	54250
11/96	P	123691	-	6,5000	-	-	Barabuliste	Bovina	54251
10/92, 93/1	P	91219	-	9,1219	-	-	La Punte	Bovina	54252
7/69(6 2)	P	11846	-	1,1846	-	-	Caldararu	Bovina	54254
7/69	P	50729	-	5,0729	-	-	Balastiera	Ovina	54255

TOTAL- 28,7253 HA

având destinația de pajiste — pasune naturala, aflate în domeniul public al Comunei Horia, pentru pasunatul unui număr minim de 0,3 UVM/ha, animale după cum rezulă din extrasele de carte funciara certificatele de urbanism: NC 54250, NC 54251, NC 54252, NC 54254, 54255 și anexate care fac parte din prezenta documentație.

Capacitatea de pasunat: Ovine - 6,6 capete/ha (0,15 coeficient de transformare în UVM); Bovine - 1,4 capete/ha. (0,7 coeficient de transformare în UVM);

2. Terenurile menționate mai sus aparțin domeniului public al Comunei Horia și se află în administrarea Consiliului Local al Comunei Horia.

3. Folosința actuală a terenului: pajiste-pasune naturala.

4. Destinația terenului conform PUG: teritoriul administrativ al Comunei Horia extravilan/intravilan.

~~b) Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii având destinația de pajiste — pasune naturala, aflate în domeniul public al~~
Imobilul concesionat va fi utilizat de beneficiar, pe risc, pe cheltuială pe răspunderea sa, numai pentru administrare/ exploatare.

c). Condiții de exploatare a concesiunii și obiective de ordin economic, financiar și de mediu urmărite de proprietar privind exploatarea eficientă a terenurilor ce fac obiectul concesiunii

Prevederile art. 129 alin (2) lit. C din OUG nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, fac referire la administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei Horia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;

Primăria Comunei Horia va încasa anual de la concesionar o redevență care se va înregistra ca venit la bugetul local. Concesionarea terenului va conduce la creșterea veniturilor la bugetul local, prin plata redevenței anuale.

Predarea - primirea terenului se va face în baza Procesului verbal de predare — primire.

CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII

A) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

În derularea Contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunuri de retur care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului de bunuri proprietate publică la expirarea contractului;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Nominalizarea bunurilor se va face în contractul de concesiune.

B) Obligațiile privind protecția mediului

1. Pe pajisti se pot amplasa construcții care servesc activităților agricole, precum anexe la exploatarea agricolă, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, respectiv:

-adaposturi pentru animale, anexe gospodaresti ale exploatareilor agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru masini agricole utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum si adaposturi temporare sau umbrare pentru animale;

- surse de apa potabila, puturi, aductii de apa pentru exploatare;

- investitii pentru producerea utilizarea energiei regenerabile, exclusiv în scopul asigurarii energiei pentru consumul propriu al exploatareii, sub rezerva neafectarii exploatareii pajistilor.

2. Lucrarile de investitii ce urmează a se realiza de catre concesionari se vor face pe cheltuiala concesionarului, considerându-se a fi lucrări necesare pentru buna desfasurare a obiectului de activitate ce urmează a se desfasura în bunul imobil concesionat.

3. Concesionarul va obtine autorizatiile prevazute de legislatia în vigoare si va fi obligat să realizeze lucrarile de investitii numai conform acestora.

4. Obligatiile partilor, referitoare la protectia mediului, vor fi stipulate în contractul de concesiune.

C) Obligativitatea asigurarii exploatareii în regim de continuitate si permanență

1. In temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligatia să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate permanenta, a bunului care face obiectul concesiunii.

2. In conditiile încetarii contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatareii bunului, în conditiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de catre concedent.

3. In cazul în care concesionarul sesizează existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura să conducă la imposibilitatea exploatareii bunului, va notifica de îndata acest fapt concedentului, în vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatareii bunului

D) Interdictia subconcesionarii bunului concesionat

1. Subconcesionarea în tot sau în parte este interzisa.

E) Conditiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

Concesionarul nu poate închiria bunul ce face obiectul concesiunii.

F) Durata concesiunii

1. Durata concesiunii este de 10 ani începând cu data semnării contractului, cu respectarea perioadei de pasunat, respectiv 01 mai — 31 octombrie a fiecarui an.

Contractul de concesiune va fi semnat după completarea dosarului concesiunii cu programul de întocmit de castigatorul licitatiei.

G) Redeventa minima si modul de calcul al acesteia

1. Nivelul minim al redeventei, respectiv pretul de pornire la licitatie calculat în lei, la data de licitatiei, la nivelul sumei de:

- pentru NC 54250 – 6,8459 ha – 2506 lei /an
- pentru NC 54251 – 6,5000 ha – 2379 lei /an
- pentru NC 54252 – 9,1219 ha – 3339 lei/an
- pentru NC 54254 – 1,1846 ha – 434 lei/an
- pentru NC 54255 – 5,0729 ha – 1857 lei/an

2. Concesionarul este obligat să plateasca redeventa la valoarea în modul stabilit în contractul de concesiune.

3. Redeventa obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.

4. Plata redeveniei se face în două transe: 70% până la data de 15 iunie a fiecarui an 30% până la data de 31 august a fiecarui an.

5. Pentru neplata la termen a redeventei se datorează majorari de întârziere în cuantum de 1% pe luna din cuantumul redeventei datorate, în conformitate cu prevederile legislatiei fiscale, în cazul în care execută cu întârziere obligatia de plata a pretului stabilit prin contract .

6. Neplata redeventei, inclusiv a majorarilor de intarziere aferente, pâna la încheierea anului calendaristic, duce la rezilierea contractului prin denuntare unilaterala de catre concedent.

H) Natura si cuantumul garantiilor solicitate de concedent

1. Concesionarul are obligatia de a achita garantia de participare la licitatie în cuantum de 1.000 lei

2. Nici o ofertă nu va putea fi luată în considerare daca nu va fi însoțita de garantia de participare la licitatie în forma si cuantumul stabilit prin caietul de sarcini si documentatia de atribuire.

3. Concesionarul are obligatia ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publica sa depuna, cu titlu de garantie o sumă fixă reprezentând 50% din suma obligatiei de plată datorata catre concedent pentru primul an de exploatare (12 luni).

4. Ofertantul va pierde garantia de participare daca retrage oferta înainte de începerea licitatiei, în oricare dintre etapele acesteia.

5. Proprietarul este obligat să restituie, la cerere, celorlalti ofertanti garantia de participare în termen de 10 zile lucratoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

6. Ofertantul declarant câștigător va pierde garantia de participare daca nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevazut în prezenta documentatie.

7. Garantia de participare a ofertantului declarant câșigător va fi reținută de către proprietar ca parte a garanției de bună executie a contractului.

CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Reguli privind oferta

- 1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 2) Pot avea calitatea de concesionari pentru categoria de folosință pajiste — pasune naturală:

-persoane juridice, indiferent de forma de organizare, cu condiția să aibă în obiectul de activitate al acestora, „creșterea animalelor” (cod CAEN 014) sau „activitate în ferme mixte-cultura vegetală combinată cu creșterea animalelor” (cod CAEN 015);

-persoane fizice, proprietari de animale, care la data desfășurării licitației, au înscrise animalele în registrul agricol;

-forme asociative ale crescătorilor de animale, care fac dovada înscrierii în Registrul asociațiilor și fundațiilor.

- 3) Ofertele se redactează în limba română.
- 4) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data ora.
- 5) Pe plicul exterior se va indica: obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, respectiv - concesionarea prin licitație a unei parcele de teren proprietate publică a Comunei Horia, având destinația de pajiste pasune naturală în suprafața de _____ . Pasunea _____ ; denumirea ofertantului, persoană fizică sau juridică; adresa/ sediul acestuia.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) O declarație cu informații privind ofertantul date de identificare (ex: nume/prenume _____ CNP _____ , seria CI nr. _____ , adresa localitatea, str. , nr. , bl. , sc. , ap. , sau datele de identificare ale persoanei juridice.

b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări; (Ex. Subsemnatul/a/subscrisea cu domiciliul/sediul social în reprezentată prin declar că particip la licitația organizată de Primăria Horia în data _____ ora _____ pentru parcela de teren în suprafața de mp situată în _____ identificată cadastral prin nr. _____ și îmi mențin oferta 30 de zile.

Mentionez faptul că la data semnării contractului de concesiune, voi prezenta un program de pasunat întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare pentru perioada preluării în concesiune a suprafeței de pajiste — pasune naturală adjudecată).

c) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor concedentului, respectiv:

Documente de înfiintare functionare a societatii:

- Actul de identitate al reprezentantului ofertantului
- contractul de societate si/sau statutul societatii-unde este cazul
- certificatul de înregistrare la Registrul Comertului-unde este cazul
- certificatul de înregistrare fiscală-unde este cazul

Documente si conditii de eligibilitate:

- dovada din care sa rezulte că utilizatorii pajistei sunt înregistrati în Registrul National al Exploatatiilor;
- dovada eliberata de medicul veterinar din care să rezulte că asigura o încărcatura minima de 1 UMV/ha pentru suprafata solicitata, respectiv;

Denumire pasune	Nr. cadastral	mp	Nr. minim vaci	Nr. minim oi	Nr. minim capre
10/93 Cier	54250	68459	-	14	14
11/96 Barabuliste	54251	65000	6	-	-
10/92,93/1 Punte	54252	91219	5	-	-
7/69(62) Caldarau	54254	11846	1	-	-
7/69 Balastiera	54255	50729	-	10	10

conform Ordinului nr. 544/2013 privind metodologia de calcul al încărcaturii optime de animale pe hectar de pajiste a raportului de evaluare.

- dacă la data licitației un ofertant deține un alt contract de concesiune sau închiriere pentru terenurile aflate în proprietate a Comunei Horia, atunci ofertantul respectiv nu poate să participe la licitație cu încărcătura de animalele deținute în exploatație de 1 UVM/ha aferente contractului de concesiune sau închiriere încheiat anterior.
- dacă la data licitației un ofertant deține în proprietate/arendă/folosință gratuită/sub alte forme suprafețe de teren având categoria de folosință pășune/fâneată, atunci ofertantul respectiv nu poate să participe la licitație cu încărcătura de animale deținută în exploatație de 1 UVM/ha aferenta suprafețelor de teren (pășune/fâneată) deținute în proprietate/arendă/folosință gratuită/sub alte forme, etc.
- Comisia de licitație are obligația să facă aceste verificări confruntând datele înscrise în Registrele agricole, alte documente din cadrul Primărie, etc., cu cele menționate în cerere de către ofertant.
- dovada achitarii la casieria Primăriei Comunei Horia sau a constituirii garanției de participare la licitație. Forma de prezentare: original sau copie legalizata
- dovada achitării la casieria Primăriei Comunei Horia a taxei de participare la licitație. Forma de prezentare: original sau copie legalizata
- Certificatul fiscal eliberat de Primaria Comunei Horia, din care să rezulte ca nu au datorii la bugetul local. Forma de prezentare: original sau copie legalizată

· Certificate fiscal eliberat de Administratia Financiara din care sa rezulte ca nu au datorii la bugetul de stat. Forma de prezentare: original sau copie legalizata

· Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilita pentru depunerea ofertelor, din care să reiasa faptul ca ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciara, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate de lege. Forma de prezentare: original sau copie legalizata- unde este cazul

■ Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini

■ Taxe si garantii:

1. taxa de participare la licitatie — 500 lei
2. garantia de participare la licitatie — 1.000 lei
3. c/v documentatie de atribuire: 30 lei

Nota: Plicul exterior va fi sigilat de către ofertant

6) Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se înscriu numele ofertantului sau denumirea ofertantului, precum domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Plicul interior va fi sigilat si depus împreună cu documentele de calificare în plicul exterior.

Notă: Toate documentele sunt semnate si stampilate(unde este cazul) de catre ofertant.

Nota. Ofertantul va preciza care înscrisuri din ofertă sunt confidentiale.

Nota. Ofertele se redactează în limba română.

Depunerea ofertelor

Fiecare participant poate depune doar o singura ofertă pentru concesionarea unei parcele de teren pajiste — pasune naturala.

Oferta va fi depusa într-un numar de exemplare stabilit de catre concedent prevazut în anuntul de licitatie.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de concedent.

Continutul ofertelor trebuie sa ramâna confidential pâna la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua la cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anuntul de licitatie într-un plic sigilat care vor contine documentele prevazute în instructiunile pentru ofertanti.

Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa pâna la data— limita pentru depunere, stabilite în anutul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusive forta majora, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decât cea stabilita sau dupa data —limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

Retragerea ofertei în termenul de valabilitate al acesteia cât si neprezentarea câştigătorului licitaţiei la sediul organizatorului licitaţiei la data stabilita de catre comisia de licitaţie în scopul perfectării contractului de concesiune, conduc de drept la anularea licitaţiei si pierderea garanţiei de participare.

Ofertantilor care nu au câştigat licitaţia li se restituie integral garanţia de participare la licitaţie, dar taxa de participare la licitaţie si c/v documentaţiei de atribuire nu se restituie.

În cazul în care ofertantul depune solicitari de participare la licitaţie pentru mai multe parcele, *acesta nu poate sa adjudece mai mult de o parcela de pajiste-pasune naturala.*

CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

a) Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situatii:

- 1.- în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcaturii minime de animale;
- 2.- pasunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;
- 3.- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- 4.- În cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de catre concedent,
- 5.- în cazul nerespectării obligatiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului
- 6.- în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fără plata unei despagubiri;
- 7.- neplata la termenele stabilite prin contract a redeventei a penalitalilor datorate;
- 8.- în cazul vânzării animalelor de catre concesionar;
- 9.- schimbarea destinaţiei terenului, folosirea pajistii în alte scopuri decât cel pentru care a fost concesionat terenul;
- 10.- în cazul în care se constata faptul ca pajistea concesionată nu este folosita.
- 11.- La disparitia, dintr-o cauză de forta majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.
- 12.- În caz de neîndeplinire de catre *concesionar* a obligatiilor sale, după ce s-a procedat la o somatie prin care se cere executarea angajamentelor daca aceasta somatie ramâne fără efect, atunci partea îndreptatita- concedentul- poate, din proprie initiativa si fara alta somatie, sa faca demersurile necesare pentru rezilierea contractului.

b. Instructiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Solutionarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea încetarea Contractului de concesiune, precum a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările ulterioare.

Actiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Neamț.

Termen pentru sesizarea instanței: 6 luni de la îndeplinirea procedurii prealabile, potrivit prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, actualizată cu modificările ulterioare.

Impotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel, conform prevederilor legale

c) Controlul

Directia Generală a Finantelor Publice Controlului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligatiilor contractuale de către concedent și concesionar.

d) Solutionarea litigiilor

Litigiile de orice fel aparute între partile contractante în cursul derulării contractului de concesiune, sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru solutionarea lor, partile pot apela la arbitraj.

e) Dispozitii finale

1. Drepturile îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
2. Prezentul caiet de sarcini se completează cu instructiunile pentru ofertanti.

IV. Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor

Reguli privind oferta

- Ofertantul are obligatia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.
- Pot avea calitatea de concesionari pentru categoria de folosinta pajiste — pasune naturala:

-persoane juridice, indiferent de forma de organizare, cu conditia sa aiba în obiectul de activitate al acestora, „cresterea animalelor” (cod CAEN 014) sau

activitate în ferme mixte-cultura vegetala combinata cu creserea animalelor” (cod CAEN 015);

-persoane fizice, proprietari de animale, care la data desfasurarii licitatiei, au înscris animalele în registrul agricol;

-forme asociative ale cresatorilor de animale, care fac dovada înscrierii în Registrul asociatiilor si fundatiilor.

- Ofertele se redacteaza în limba română.
- Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anuntul de licitatie într-un plic sigilat care vor contine documentele prevazute în instructiunile pentru ofertanti.
- Persoana interesată are obligatia de a depune oferta la adresa până la data—limita pentru depunere, stabilite în anuntul procedurii.
- **Fiecare participant poate depune doar o singura ofertă** pentru concesionarea unei parcele de teren pajiste — naturala.
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusive forta majora, cad în sarcina persoanei interesate.
- Oferta depusă la o altă adresa a concedentului decat cea stabilită sau după data —limită pentru depunere se returnează nedeschisa.
- Retragerea ofertei în termenul de valabilitate al acesteia cat si neprezentarea castigatorului licitaliei la sediul organizatorului licitaliei la data stabilită de catre comisia de licitalie în scopul perfectării contractului de concesiune, conduc de drept la anularea licitaliei si pierderea garantiei de participare.
- Ofertantilor care nu au castigat licitatia li se restituie integral garantia de participare la licitalie, dar taxa de participare la licitalie si c/v documentatiei de atribuire nu se restituie.
- În cazul în care ofertantul depune solicitari de participare la licitatie pentru mai multe parcele, acesta nu poate sa adjudece mai mult de o parcela de pajiste-pasune naturala.
- Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anuntul de licitatie, după caz, într-un plic sigilat care va contine la randul sau un plic închis si sigilat, care vor contine documentele prevazute în instructiunile pentru ofertanti.
- Oferta va fi depusa într-un numar de exemplare stabilit de către concedent prevazut în anuntul de licitalie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- **În cazul în care ofertantul depune solicitari de participare la licitatie pentru mai multe parcele, acesta nu poate sa adjudece mai mult de o parcela pajiste-pasune naturala.**
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de concedent.
- Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai după aceasta data.

- Persoana interesată are dreptul de a solicita si de a obține documentatia de atribuire.
- Concedentul are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana interesata, care inainteaza o solicitare in acest sens.
- Documentatia de atribuire se pune la dispozitia persoanei interesate care a inaintat o solicitare in acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport hârtie.
- Concedentul are dreptul de a stabili un pret pentru obtinerea documentatiei de atribuire.
- Concedentul are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate cat mai repede posibil, intr-o perioadă care nu trebuie sa depasasca 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.
- Persoana interesata are obligatia de a depune diligențele necesare, astfel incat respectarea de catre concedent a perioadei prevazute sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.
- Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.
- Concedentul are obligatia de a raspunde, în mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, într-o perioadă care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.
- Concedentul are obligatia de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obtinut, în conditiile prezentei sectiuni, documentatia de atribuire, luând masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.
- Concedentul are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucratoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.
- In cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile, acesta din urma are obligatia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsură în care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea răspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate înainte de data-limita de depunere a ofertelor.
- ..Retragerea ofertei în termenul de valabilitate al acesteia cât si neprezentarea castigatorului licitatiei la sediul organizatorului licitatiei la data stabilita de catre comisia de licitatie în scopul perfectarii contractului de concesiune, conduc de drept la anularea licitatiei pierderea garantiei de participare.
- Ofertantilor care nu au câștigat licitatiea li se restituie integral garantia de participare la licitatie, dar taxa de participare la licitatie si c/v documentatiei de atribuire nu se restituie.

Comisia de evaluare(Comisia de licitatie)

- Plicurile, închise și sigilate, se predau Comisiei de evaluare (Comisiei de licitație) la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

- Membrii comisiei de licitație și ofertanții sau reprezentanții acestora nominalizați prin declarație notarială vor fi prezenți la data, ora și locul anunțate pentru deschiderea plicurilor.

- Documentele de participare la licitație ale fiecărui ofertant vor fi semnate pe verso de toți membrii comisiei de licitație și vor contrasemna de ceilalți ofertanți, în ordinea deschiderii plicurilor.

Vor fi excluși de la licitație ofertanții care nu au depus toate documentele cu respectarea condițiilor de formă și de conținut cerute prin instrucțiunile pentru ofertanți, precum și cei care nu au fost prezenți în momentul începerii licitației.

- Ofertanților excluși li se va restitui la cerere oferta depusă.

- Președintele comisiei de licitație va deschide plicurile conținând ofertele ofertanților acceptați.

- Ofertele financiare ale fiecărui ofertant vor fi semnate pe verso, pe fiecare pagină, de către toți membrii comisiei de licitație.

- Ofertele sunt irevocabile.

- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile menționate mai sus.

- După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de deschidere a plicurilor exterioare de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

- Membrii comisiei de licitație vor proceda, pe loc, la evaluarea ofertelor.

- Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

- În urma analizei ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

- Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții participanți la procedura.

- Președintele comisiei de licitație comunică ofertanților conținutul procesului verbal de adjudecare a ofertei în favoarea ofertantului care a propus redeventa cea mai mare.

- Un exemplar al procesului verbal de adjudecare va fi înmănat ofertantului declarat câștigător, precum și celorlalți participanți la licitație.

- În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

- În termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- Raportul se depune la dosarul concesiunii.
- Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricaror clarificări și completări necesare.
- În termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizati.
- Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucratoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 4 zile lucratoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări în scris privind documentația de atribuire.
- Concedentul are obligația de a răspunde în scris, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut mai sus, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor. Toate clarificările toate răspunsurile la clarificări vor fi postate pe situl Primăriei Comunei Horia.
- Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.
- În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura să organizeze o nouă licitație.

Modalități de constituire a garanției de participare:

- Nicio ofertă nu va putea fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație (1000 lei) și dovada achitării taxei de participare, în sumă de 500 lei.

-Garantia de participare la licitatie, stabilita în Caietul de sarcini, pentru oferta câstigatoare:

-din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publica,

- se execută de autoritatea contractantă dacă ofertantul declarat castigator nu semneaza Contractul,

-se restituie ofertantilor declarati necastigatori la finalizarea procedurii, în baza unei solicitari scrise.

V. Informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei precum si ponderea lor

Concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune, de regula, prin aplicarea procedurii de licitatiei.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

a) transparenta - punerea la dispozitie tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o maniera nediscriminatorie, de catre autoritatea publica, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;

c) proportionalitatea - presupune ca orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie să fie necesara corespunzatoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea conditiilor prevazute în acordurile conventiile la care România este parte;

e) concurenta - asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aiba dreptul de a deveni concesionar în conditiile legii, ale conventiilor acordurilor internationale la care România este parte.

Criteriul de atribuire aplicat în vederea concesionarii unor parcele de pajiste -pasune naturala proprietate publica a Comunei Horia, situate în judetul Neamt, extravilanul/ intravilanul Comunei Horia, este **oferta cu cel mai mare nivel al redeventei.**

VI. Instructiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Solutionarea litigiilor aparute în legatura cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea încetarea Contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizata cu modificările ulterioare.

Actiunea în justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a Tribunalului Neamt.

Termen pentru sesizarea instanței: 6 luni de la îndeplinirea procedurii prealabile, potrivit prevederilor Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, actualizată cu modificările ulterioare.

Impotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel, conform prevederilor legale

Directia Generală a Finanțelor Publice Controlului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent concesionar.

VII. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

(1) Contractul de concesiune trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

(2) Contractul de concesiune va cuprinde drepturile obligațiile concesionarului și ale concedentului.

(3) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului obligațiile care îi sunt impuse.

(4) Contractul de concesiune va cuprinde clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilităților de mediu între concedent concesionar.

(5) În contractul de concesiune trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

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

(7) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română, două într-o altă limbă aleasă de acestea.

(8) În situația prevăzută la alin. (7) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(9) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

III. CONTRACT DE CONCESIUNE

Pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul public al Comunei Horia
- model cadru -

NR. _____ DATA _____

CAPITOLUL I. Părțile

Între

1. Comuna Horia, județul Neamț, cu sediul în strada Pietrei, nr 1, prin reprezentantul sau legal dl. Sandu Mihăilă, **în calitate de concedent**, pe de o parte, și
2.cu domiciliul în localitatea.....
str.....nr. bl.
Sc....., et....., ap....., județul, având CNP/CUI
.....,nr. din Registrul național al exploatațiilor
~~pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul public al Comunei Horia~~
(RNE).....nr. deschis la
....., telefon.....reprezenta prin,
cu funcția de, **în calitate de concesionar**, pe de
alta parte, în temeiul prevederilor Ordonanței de urgență a guvernului nr.
57/2019 privind Codul Administrativ, Codului civil, Hotărârii Consiliului
Local al Comunei Horia de aprobare a concesiunii prin licitație publică
a unor parcele de teren proprietate publică a Comunei Horia, având
destinația de pajiște — pășune naturală nr....., Ordonanței de
Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și
exploatarea pajiștelor 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; Hotărârea nr. 1064 din
11.12.2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea
OUG 34/2013; Ordinului 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,
s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. Obiectul contractului

I. Obiectul prezentului contract îl constituie concesiunea pajiștii aflate în domeniul public al Comunei Horia pentru pășunatul unui număr de animale din specia..... situată în blocul fizic..... tarlăua în suprafața de..... ha, identificată prin număr cadastral..... și schita anexată care face parte din prezentul contract.

2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se efectueaza pe baza de proces-verbal în termen de 5 zile lucratoare de la data semnarii contractului, proces-verbal care devine anexa la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea contractului de concesiune sunt următoarele:

a) bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la expirarea contractului: pajiștea menționată la pct 1. la prezentul contract;

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune raman în proprietatea concesionarului

4. La încetarea contractului de concesiune din orice cauza, bunurile prevazute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, concesionarul fiind obligat să restituie, în deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul concesionat.

5. Obiectivele concedentului 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.

CAPITOLUL III. Durata contractului

Durata concesiunii este de 10 ani, începând cu data semnării prezentului contract, conform prevederilor art.9, alin (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistelor permanente 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 pasuat, respectiv 01 mai- 31 octombrie a fiecărui an.

CAPITOLUL IV. Prețul concesiunii (redevența)

1. Prețul concesiunii este de lei/ha/an, stabilit cu respectarea condițiilor art.6, alin. (3) și (4) din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin HG nr. 1064/2013, cu modificările și completările ulterioare, redevența 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 Horia, deschis la Trezoreria Municipiului Roman -

..... sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

3. Plata redevenței se face în două transe, 70 % până la data de 15 iunie a fiecărui an și 30% până la data de 31 august a fiecărui an.

4. Concesionarul este obligat să plătească proprietarului penalități de întârziere în conformitate cu prevederile legislației fiscale în cuantum de 1 % lunar, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a pretului stabilit prin contract.

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

CAPITOLUL V. Drepturile și obligațiile părților

A. Drepturile concesionarului:

1. Să exploateze în mod direct, pe riscul și răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de concesiune.

2. Să folosească și să culeagă fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii potrivit naturii bunului obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune

B. Drepturile concedentului:

1. Să predea pajiștea concesionarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe baza de proces-verbal;

2. Să inspecteze suprafețele de pajiști concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

3. Să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;

4. Să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de concesionar pe pajiște;

5. Să participe la recepționarea lucrărilor executate de către concesionar pe pajiște și să confirme prin semnatura executarea acestora.

6. Să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, *din motive exceptionale legate de interesul național sau local* prin încheierea unui act adițional.

C. Obligațiile concesionarului:

1. Să întocmească un program de pasunat rațional, cu respectarea perioadei de refacere a covorului vegetal, după fiecare ciclu de pasunat.

- 2.Sa folosească bunul concesionat potrivit destinatiei sa îngrijeasca de bunul concesionat ca de bunul sau propriu;
- 3.Sa apere bunul concesionat împotriva uzurparii provenite din partea unui tert si sa înștiințeze pe proprietar;
- 4.Sa folosească exclusiv pentru pasunat si pentru cultivarea plantelor erbacee specifice zonei, în vederea obtinerii de masa verde, fân sau seminte,
- 5.Sa desfășoare pe pajisti numai acele activitati pentru cresterea potentialului de productie a solului: se pot realiza perdele de protectie, constructii zoopastorale, surse de apa potabilă, regularizarea cursurilor de apa, lucrari de îmbunătățiri funciare si proiecte având ca obiect de investitii producerea si utilizarea energiei regenerabile;
- 6.Sa curate psunile de vegetatia lemnoasa (defrisarea lastarisului, spini, semințis de diferite specii etc)
- 7.Sa strângă vegetatia lemnoasa în gramezi sa o arda sub supraveghere în locuri special amenajate;
8. Sa curate pasunea de specii nevaloroase din flora spontana din pasune (urzica, palamida, matraguna;
- 9.Sa curete pietrele, cioatele, crengile de arbori, înlăturarea musuroaielor naturale întelenite si împrastierea pamântului rezultat etc.;
- 10.sa asigure exploatarea eficace în regim de continuitate de permanenta a pajistilor ce fac obiectul prezentului contract;
- 11.Sa nu subconcesioneze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Suconcesionarea totala sau partiala este interzisa, sub sanctiunea nulității absolute;
- 12.Sa platească redeventa la termenul stabilit;
- 13.Sa respecte cel puțin încarcatura minima de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pasunat;
- 14.Sa comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încarcaturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pasunat;
- 15.Sa pasuneze animalele exclusiv pe terenul concesionat, cu respectarea locului de pasunat destinat pe specii de animale;
- 16.Sa practice un pasunat rational pe grupe de animale si pe tarlale;
- 17.Sa introduca animalele la pasunat numai în perioada de pasunat stabilita;
- 18.Sa nu introduca animalele la pasunat în cazul excesului de umiditate a pajistii;
- 19.Sa realizeze pe cheltuiala sa lucrari de eliminare a vegetatiei nefolositoare si a excesului de apa, de fertilizare, anual;

20. Sa respecte bunele conditii agricole de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
21. Sa restituie concedentului, în deplina proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit libere de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen:
22. Sa restituie concedentului suprafata de pajiste ce face obiectul prezentului contract în conditii cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
23. **Sa depuna, în termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, cu titlu de garantie, o suma delei,** reprezentând 50% din suma obligatiei de plata datorata catre concedent pentru primul an de exploatare (12 luni). Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, în baza contractului de concesiune.
24. Sa prezinte un program de pasunat întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare pentru perioada preluarii în concesiune a suprafetei de pajiste — naturala adjudecata la data semnarii contractului de concesiune.
25. În cazul în care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarii bunului, va notifica de îndata acest fapt concedentului, în vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarii bunului;
26. Concesionarul are obligatia de a efectua lucrarile de întreținere corespunzatoare pentru mentinerea/cresterea potentialului de productie al pajistii;
27. Sa mute periodic tarcurile de împrejmuire a animalelor ori de câte ori este necesar dar la intervale nu mai mari de 3 zile;
28. Sa refaca covorul ierbos distrus de mistreti respectând bunele conditii de agromediu într-un termen cât mai scurt;
29. Supraînsamântarea pajistelor se realizeaza numai cu seminte de plante erbacee furajere perene din familiile de graminee leguminoase sau amestecuri ale acestora pe portiunile de pajisti degradate si afectate accidental;
30. Sa fertilizeze pajistea;
31. Sa execute cai de acces pe pasune prin drumuri sau carari în vederea evitarii distrugerii pajistilor
32. Sa execute lucrari de curatare, igienizare si mentinere pe tot parcursul sezonului de pasunat a surselor de apa a cailor de acces (drumurilor) spre pasuni;
33. Sa întretina în bune conditii utilitatile zoopastorale: saivane, stâni, tarcuri sau alte adaposturi pentru animale si construirea altora acolo unde nu sunt;
34. Sa mentina igiena în spatiile destinate procesarii si depozitarii laptelui produselor lactate derivate conform normelor sanitar-veterinare în vigoare;

35. Tot personalul care deserveste stâna este obligat sa aiba carnet de control medical vizat periodic;

36. Concesionarul este obligat sa asigure sanatatea animalelor aflate în grija precum si efectuarea tuturor tratamentelor obligatorii impuse de legislatia sanitar veterinara;

37. Concesionarul va putea construi utilitati zoopastorale pe fiecare parcela de teren pentru protejarea animalelor pe timp de intemperii;

38. Concesionarul va avea grija sa fie asigurate pentru animale sare, medicamente, tratamente, cheag, etc.;

39. Pe toata durata contractului, Concesionarul are obligatia de a întreține suprafețele pasunabile pentru a obtine toate sumele subventionate care se platesc de A.P.I.A pe pasunile respective si are obligatia de a accesa aceste forme de subventionare;

40. Daca în urma utilizarii necorespunzatoare a suprafețelor de pasune, din culpa concesionarului se diminueaza suprafata pentru obtinerea subventiei, redeventa datorata concedentului nu se diminueaza;

41. Folosirea si exploatarea pajistelor se fac cu respectarea bunelor conditii agricole de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

42. Conform legii, constituie infractiuni si contraventii schimbarea destinatiei suprafeței de pajiste, utilizarea în alte scopuri a subvențiilor acordate, pasunatul neautorizat sau introducerea animalelor pe pajisti în afara perioadei stabilite pentru pasunat, împiedicarea sau întârzierea lucrarilor prevazute de amenajamentele pastorale si planuri de exploatare, introducerea pe pajisti a unor specii de animale, altele decât cele stabilite prin amenajamentele pastorale si planuri de exploatare, neîndeplinirea de catre detinatorii sau utilizatorii de pajisti a obligatiilor prevazute în contract, circulatia pe pajisti cu orice mijloace de transport, inclusiv cu atelajele, care cauzeaza deteriorarea acestora, introducerea animalelor pe pajisti fara a detine un contract si darea în folosinta a pajistii, fie pentru pasunat, fie pentru obtinerea de culturi furajere, persoanelor care nu sunt îndreptatite.

D. Obligatiile concedentului:

1. Sa nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
2. Sa nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevazute expres de lege;
3. Sa notifice concesionarului aparitia oricaror împrejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului;
4. Sa constate si sa comunice concesionarului orice atentionare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

CAPITOLUL VI. Răspunderea contractuală

1 . Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor prevazute în prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuală a partii în culpa.

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

3 . Forta majora exonereaza partile de raspundere.

CAPITOLUL VII. Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din executarea prezentului contract vor fi solutionate pe cale amiabila. In cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instantele de judecata.

2. Pe toata durata concesiunii, cele doua parti se vor supune legislatiei în vigoare.

CAPITOLUL VIII. Încetarea contractului

Prezentul contract de concesiune încetează în urmatoarele situatii:

1. în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata prin neasigurarea încarcaturii minime de animale;
2. pasunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;
3. la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
4. în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent;
5. în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului;
6. în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
7. neplata la termenele stabilite prin contract a redeventei si a penalitatilor datorate;
8. în cazul vânzarii animalelor de catre concesionar;
9. schimbarea destinatiei terenului, folosirea pajistii în alte scopuri decât cel pentru care a fost concesionat terenul;
10. în cazul în care se constata faptul ca pajistea concesionata nu este folosita.
11. la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

12. în caz de neîndeplinire de către una din părți a obligațiilor sale, după ce s-a procedat la o somație prin care se cere executarea angajamentelor și, dacă aceasta somație rămâne fără efect, atunci partea îndreptățită poate, din proprie inițiativă și fără altă somație, să facă demersurile necesare pentru rezilierea contractului.

CAPITOLUL IX. Forta majoră

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

2. Apariția și încetarea cazului de forta 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 forta majoră, comunicată și constatăată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 30 zile 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 concesionarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului, prin încheierea unui act adițional.

CAPITOLUL X. 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.

CAPITOLUL XI. Dispoziții finale

1. Prezentul contract poate fi modificat si adaptat cu legislatia 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 aditional încheiat între părțile contractante.
3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de concesiune 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 respecta prevederile art. 1798 din Codul Civil.
5. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă vointa părților.
6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de exemplare, astăzi,, data semnării lui, la Primăria Comunei Horia, strada Pietrei, nr. 1, localitatea Horia, județul Neamț.

CONCEDENT
COMUNA HORIA
VICEPRIMAR

SANDU MIHĂILĂ

CONCESIONAR

Compartiment contabilitate-financiar,
Insp. sup. – Lapusneanu Daniela

Compartiment juridic,
Cons. jur. –Cretu Anca-Elena

Compartiment agricol si cadastru funciar,
Insp. sup- Ciobanu Mioara

Compartiment taxe si impozite,
Insp. sup.- Cantoreanu Camelia

Expert evaluator ANEVAR **Ruginosu Doinita** - Numar legitimatie : 15812
Sediu : Roman, Bulevardul Roman Musat bl. 38/81
Telefon : 0727442144 -- E-mail : doinaruginosu@yahoo.com

Nr. 5/1 din 21.01.2025

RAPORT DE EVALUARE



**PENTRU DETERMINAREA REDEVENTEI MINIME ÎN VEDEREA
CONCESIONĂRII**

**TEREN PĂȘUNE 68459 mp, Loc. Horia- CF 54250
APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI HORIA**

Beneficiar (Client) : CONSILIUL LOCAL HORIA , JUD. NEAMȚ

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al beneficiarului și al executantului

-ianuarie 2025-

[Signature]
Ruginosu Doinita
Expert evaluator ANEVAR
15812

Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

Referitor : evaluarea imobilului „TEREN” situat in : extravilan Horia:

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „ TEREN “- 68459 mp teren pasune extravilan.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 21.01.2025, indica valoarea de piata totala de :

6,8459 ha x 366 lei/ha/an = 2505,60 lei/an, rotunjit-2506,00 lei/an

(valoarea nu include TVA)

pentru imobilul pus in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2024, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2024, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea de piata estimata va fi folosita pentru stabilire redeventa anuala-concesiune;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan, categoria pasune avand o suprafata de 68459,00 mp;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,9764 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	68459 mp teren pasune, situat in extravilanul localitatii Horia, com. Horia.
4. Scopul evaluării	Determinarea redevenței minime pentru situatia concesiunii suprafeței de teren, pe o perioada de maxim 10 ani.
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (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.— Standardele Internaționale de Evaluare 2024); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.



1. Termenii de referinta ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Expert evaluator ANEVAR : ing. **Ruginosu Doinita** (telefon – 0722.442144)

- Evaluator de proprietati imobiliare .
- Legitimatie expert evaluator ANEVAR nr. 15812.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- Clientul/beneficiarul prezentului raport de evaluare : *CONSILIUL LOCAL HORIA*
- Utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare : *CONSILIUL LOCAL HORIA*

1.3. Scopul evaluării

Determinarea redevenței minime pentru situatia concesiionării suprafeței de teren, pe o perioada de maxim 10 ani .

Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

1.4. Identificarea subiectului evaluarii

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan, avand o suprafata totala de **68459 mp**, situat in loc. Horia.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este prezentata in anexa nr. 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii-valoarea estimata este valoarea de piata ; cu mențiunea ca in cazul pășunilor valoarea estimata de inchiriere concesiune respecta *Ordinul nr.407 din 31 mai 2013, emis de Ministrul agriculturii si dezvoltării rurale si respectiv Hotararea CJ Neamț nr 290 din 20/12 2024.*

1.6. Drepturile evaluate.

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de comuna Horia.

1.7. Data evaluării. Data raportului. Data inspectiei

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimata : 21.01.2025
Data raportului de evaluare este 21.01.2025.

➤ Curs BNR la data evaluarii : *1 euro = 4,9764 lei.*

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentația necesara pentru efectuarea evaluării este lista completa cu denumirea bunului, sumar de caracteristici tehnice s.a.

1.12. Natura și sursa informațiilor utilizate

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea sunt:

- informații primite de la beneficiar în scris, cu privire la nivelul chiriilor practicate pe același amplasament;
- informații specifice din schița topografică pusă la dispoziție de proprietar;
- informații din rețelele electronice, biblioteca personală a evaluatorului, din lucrări similare elaborate până în prezent etc.

-alte surse ocazionale și/sau găsite în diferite surse pe parcursul derulării lucrării de culegere date și elaborare raport.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze și ipoteze speciale, restricții de utilizare difuzare sau publicare.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite impuse de evaluator de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile culese la fața locului în prezenta proprietarului, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare ;

Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;

Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării abordărilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Suprafața proprietății a fost preluată din documentația prezentată de client

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile în baza faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție cu, posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.

Ipoteze speciale și restricții de utilizare:

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport: valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt



invalide daca sunt astfel utilizate;

Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici parti ale acestuia (în special concluzii referitoare la valori; identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;

Suprafețele considerate se bazează pe documentațiile și informațiile puse la dispoziție de către Primăria Horia, fără a se face măsurători sau investigații personale;

Valorile estimate în lei, sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ.

Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);

Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

Valoarea este o estimare și reflectă o sumă în numerar.

Utilizatorul, evaluării este comuna Horia, județul Neamț.

3. Prezentarea datelor despre proprietate

3.1. Situația juridică și surse de informații

Documentele de proprietate, puse la dispoziție de proprietar/beneficiar, sunt :

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de persoana autorizată și extras de carte funciară;

3.2. Date despre localizare, localitate și vecinătăți

➤ Câteva date generale despre comuna Horia, județul Neamț :

Comuna se află în sud-estul județului, la confluența râului Moldova cu Siretul, pe malul drept al celor două râuri, la sud de municipiul Roman. Este străbătută de șoseaua națională DN2, care leagă Romanul de Bacău. La Horia, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN15D, care leagă Romanul de Piatra Neamț. În aceeași intersecție, din două drumuri se ramifică șoseaua județeană DJ207C, care o leagă spre sud-est de Ion Creangă și Valea Ursului. Tot la Horia, din DN15D se ramifică șoseaua județeană DJ157, care duce spre vest la Trifești, Făurei, Mărgineni, Dochia, Dumbrava Roșie și Piatra Neamț (unde se termină în DN15). Prin comună trece și calea ferată Bacău-Roman, care este deservită de halta de călători Trifești.

3.3. Caracteristicile zonei

Zona în care se afla terenul este extravilan-Horia, în imediată apropiere de riul Siret.



4. Analiza pieței imobiliare

Analiza pieței imobiliare specifice, considerente ale pieței și caracteristici

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează întotdeauna ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt “puțin lichide” și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsură în care aceștia sunt afectați de tranzacție.

Piața imobiliară locală, specifică proprietăților evaluate

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor cu destinație de pășune, din comuna Horia și/sau județul Neamț,

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a comunei, populația, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

În ultimii ani, în comuna Horia, au fost delimitate suprafețele de pășune, o pășune în general profitabilă având în vedere climatul care se menține pe o perioadă moderată în timpul anului.

Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifesta



cerere pentru închirierea pășunilor din patrimoniul primăriei Horia.

Cererea pentru asemenea proprietăți este influențată de cvasipermanența acestor terenuri, de faptul că pe baza acestor pășuni se atrag fonduri de la Agenția de plăți și intervenții pentru agricultură, ceea ce face să fie atractive;

Acestea se pot diferenția în funcție de suprafață, climat natural, distanță de parcurs, diversitatea speciei de ierbacee, perenitatea speciilor, modalitățile de întreținere și fertilizare a pasunii etc..

Pe raza comunei Horia este o cerere moderată la închiriere și concesionare datorită și regimului strict de utilizare cu destinație specială, adică cu destinație de pășune.

Echilibrul pieței

La nivelul comunei, nu se poate vorbi de o piață funcțională, piața pe care să se efectueze tranzacții periodice (cca 10 ani, dar nu mai mult de 25 ani în conformitate cu legislația în vigoare) care oferă suficiente date evaluatorului despre preturi de închiriere ale proprietăților similare; mai mult, actele normative produse de autoritățile locale (Primăriile pentru determinarea cantității de masă vegetală și Consiliul județean Neamț privind prețul stabilit, pentru tona de masă vegetală) sunt de utilitate pentru capitalizarea veniturilor din valorificarea masei vegetale din pășuni.

Se poate afirma că această piață este oarecum stabilă în sensul în care și cererea și oferta sunt echilibrate, în localitate există asociații agricole care au concesionat/inchiriat până în prezent aproape toate suprafețele de pășune.

EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

Cea mai bună utilizare a proprietății

Definiție “ Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare.

Având în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura pășunii, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății este cea existentă în prezent, adică teren pasune extravilan.

Evaluarea proprietăților imobiliare se realizează printr-una din cele 3 abordări, recomandate de Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2024 și anume :

Evaluarea terenului prin abordarea capitalizării venitului rezultat din valoarea estimată de piață pentru un teren cu destinația de pășune situat în extravilanul comunei Horia județul Neamț.

În cadrul acestei abordări se determină valoarea estimată de piață din prezent pentru închirierea trupului de pasune.

Pentru terenurile cu destinație de pășune se calculează în funcție de actele normative în vigoare (Hotărârea Consiliului județean Neamț 290/20. 12. 2024 și a Ordinului nr.407 din 31 mai 2013) prin care se legiferează modul de determinare a valorii de concesionare/inchiriere a pășunilor.

Aceasta presupune că un imobil (în cazul de față terenul supus analizei), în funcție de caracteristicile sale și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere/ concesiune.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman
Adresa: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, județul Neamț

Nr. cerere 17406	
Ziua	26
Luna	03
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE
(Actualizare date imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA HORIA
Domiciliul Loc. Horia, Str Pietrei, Nr. 1, Jud. Neamț

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 17406 din data 26-03-2024, vă informăm:

Inspector
GABRIEL MOLDOVIANU





ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL JUDEȚEAN
HOTĂRÂRE

**privind stabilirea prețului mediu al masei verzi obținută de pe pajiști permanente,
valabil pe anul 2025**

Consiliul Județean Neamț;

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.50/68.159/(RU)68.160/2024 al domnului Daniel-Vasilică Harpa, președintele Consiliului Județean Neamț, întocmit în baza adresei nr.6.212/2024 a Direcției pentru Agricultură Județeană Neamț;

Văzând raportul de specialitate nr. 50/68.327/(RU)68.328/2024 al Direcției Generale Juridice, Achiziții și Protocol, precum și avizele comisiilor de specialitate;

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 2025, la valoarea de 75 lei.

Art.2: Prezenta hotărâre va intra în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2025.

Art.3: Secretarul general al județului va asigura comunicarea prezentei hotărâri 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. 290 din 20.12.2024

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

Nr. total al aleșilor județeni în funcție	33	Voturi „pentru”	31
Nr. total al aleșilor județeni prezenți	31	Voturi „împotriva”	0
Nr. total al aleșilor județeni absenți	2	Abțineri	0
Nr. total al aleșilor județeni care nu participă la dezbateri și la vot	0		



Expert evaluator ANEVAR **Ruginosu Doinita** - Numar legitimatie : 15812

Sediu : Roman, Bulevardul Roman Musat bl. 38/81

Telefon : 0727442144 -- E-mail : doinaruginosu@yahoo.com

Nr. 2/1 din 21.01.2025

RAPORT DE EVALUARE



**PENTRU DETERMINAREA REDEVENTEI MINIME ÎN VEDEREA
CONCESIONĂRII**

**TEREN PĂȘUNE 60500 mp, Loc. Horia- CF 54251
APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI HORIA**

Beneficiar (Client) : CONSILIUL LOCAL HORIA , JUD. NEAMȚ

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al beneficiarului și al executantului

-ianuarie 2025-



Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

Referitor : evaluarea imobilului „TEREN” situat in : extravilan Horia:

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „, TEREN “- 60500 mp teren pasune extravilan.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 21.01.2025, indica valoarea de piata totala de :

6,50 ha x 366 lei/ha/an = 2379,00 lei/an

(valoarca nu include TVA)

pentru imobilul pus in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

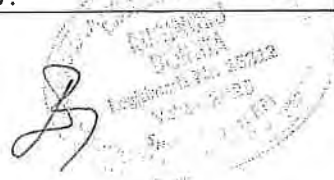
Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2024, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2024, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea de piata estimata va fi folosita pentru stabilire redeventa anuala-concesiu;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan, categoria pasune avand o suprafata de 60500,00 mp;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,9764 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	60500 mp teren pasune, situat in extravilanul localitatii Horia, com. Horia.
4. Scopul evaluării	Determinarea redevenței minime pentru situatia concesiunii suprafeței de teren, pe o perioada de maxim 10 ani.
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (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.– Standardele Internaționale de Evaluare 2024); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.



1. Termenii de referinta ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Expert evaluator ANEVAR : ing. **Ruginosu Doinita** (telefon – 0722.442144)

- Evaluator de proprietati imobiliare .
- Legitimatie expert evaluator ANEVAR nr. 15812.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- *Clientul/beneficiarul* prezentului raport de evaluare : *CONSILIUL LOCAL HORIA*
- *Utilizatorii desemnati* ai raportului de evaluare : *CONSILIUL LOCAL HORIA*

1.3. Scopul evaluării

Determinarea redevenței minime pentru situatia concesiunii suprafeței de teren, pe o perioada de maxim 10 ani .

Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

1.4. Identificarea subiectului evaluarii

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan, avand o suprafata totala de **60500 mp**, situat in loc. Horia.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este prezentata in anexa nr. 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii-valoarea estimata este valoarea de piata ; cu mentiunea ca in cazul pašunilor valoarea estimata de inchiriere concesiune respecta *Ordinul nr.407 din 31 mai 2013, emis de Ministrul agriculturii si dezvoltării rurale si respectiv Hotararea CJ Neamț nr 290 din 20/12 2024.*

1.6. Drepturile evaluate.

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de comuna Horia.

1.7. Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimata : 21.01.2025
Data raportului de evaluare este 21.01.2025.

➤ Curs BNR la data evaluarii : *1 euro = 4,9764 lei.*

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentația necesara pentru efectuarea evaluării este lista completa cu denumirea bunului, sumar de caracteristici tehnice s.a.

1.12.Natura și sursa informațiilor utilizate

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea sunt:

- informații primite de la beneficiar în scris, cu privire la nivelul chiriilor practicate pe același amplasament;
- informații specifice din schița topografică pusă la dispoziție de proprietar;
- informații din rețelele electronice, biblioteca personală a evaluatorului, din lucrări similare elaborate până în prezent etc.

-alte surse ocazionale și/sau găsite în diferite surse pe parcursul derulării lucrării de culegere date și elaborare raport.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze și ipoteze speciale, restricții de utilizare difuzare sau publicare.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite impuse de evaluator de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile culese la fața locului în prezenta proprietarului, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare ;

Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;

Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării abordărilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Suprafața proprietății a fost preluată din documentația prezentată de client

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile în baza faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție cu, posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.

Ipoteze speciale și restricții de utilizare:

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport: valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt



invalide daca sunt astfel utilizate;

Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici parti ale acestuia (în special concluzii referitoare la valori; identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris și prealabil al evaluatorului;

Suprafețele considerate se bazeaza pe documentațiile și informațiile puse la dispoziție de către Primăria Horia, fara a se face măsurători sau investigații personale;

Valorile estimate în lei, sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ.

Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);

Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

Valoarea este o estimare și reflecta o sumă în numerar.

Utilizatorul, evaluării este comuna Horia, județul Neamț.

3. Prezentarea datelor despre proprietate

3.1. Situatia juridica si surse de informatii

Documentele de proprietate, puse la dispozitie de proprietar/beneficiar, sunt :

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de persoana autorizată și extras de carte funciara;

3.2. Date despre localizare, localitate și vecinatati

➤ Cateva date generale despre comuna Horia, județul Neamț :

Comuna se află în sud-estul județului, la confluența râului Moldova cu Siretul, pe malul drept al celor două râuri, la sud de municipiul Roman. Este străbătută de șoseaua națională DN2, care leagă Romanul de Bacău. La Horia, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN15D, care leagă Romanul de Piatra Neamț. În aceeași intersecție, din două drumuri se ramifică șoseaua județeană DJ207C, care o leagă spre sud-est de Ion Creangă și Valea Ursului. Tot la Horia, din DN15D se ramifică șoseaua județeană DJ157, care duce spre vest la Trifești, Făurei, Mărgineni, Dochia, Dumbrava Roșie și Piatra Neamț (unde se termină în DN15). Prin comună trece și calea ferată Bacău–Roman, care este deservită de halta de călători Trifești.

3.3. Caracteristicile zonei

Zona în care se afla terenul este extravilan-Horia, în imediata apropiere a râului Siret.



4. Analiza pieței imobiliare

Analiza pieței imobiliare specifice, considerente ale pieței și caracteristici

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează întotdeauna ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt “puțin lichide” și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsură în care aceștia sunt afectați de tranzacție.

Piața imobiliară locală, specifică proprietăților evaluate

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor cu destinație de pășune, din comuna Horia și/sau județul Neamț,

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a comunei, populația, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

În ultimii ani, în comuna Horia, au fost delimitate suprafețele de pășune, o pășune în general profitabilă având în vedere climatul care se menține pe o perioadă moderată în timpul anului.

Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifesta

cerere pentru închirierea pășunilor din patrimoniul primăriei Horia.

Cererea pentru asemenea proprietăți este influențată de cvasipermanența acestor terenuri, de faptul că pe baza acestor pășuni se atrag fonduri de la Agenția de plăți și intervenții pentru agricultură, ceea ce face să fie atractive;

Acestea se pot diferenția în funcție de suprafață, climat natural, distanță de parcurs, diversitatea speciei de ierbacee, perenitatea speciilor, modalitățile de întreținere și fertilizare a pasunii etc..

Pe raza comunei Horia este o cerere moderată la închiriere și concesiune datorită și regimului strict de utilizare cu destinație specială, ceea ce cu destinație de pășune.

Echilibrul pieței

La nivelul comunei, nu se poate vorbi de o piață funcțională, piața pe care să se efectueze tranzacții periodice (cca 10 ani, dar nu mai mult de 25 ani în conformitate cu legislația în vigoare) care oferă suficiente date evaluatorului despre preturi de închiriere ale proprietăților similare; mai mult, actele normative produse de autoritățile locale (Primăriile pentru determinarea cantității de masă vegetală și Consiliul județean Neamț privind prețul stabilit, pentru tona de masă vegetală) sunt de utilitate pentru capitalizarea veniturilor din valorificarea masei vegetale din pășuni.

Se poate afirma că această piață este oarecum stabilă în sensul în care și cererea și oferta sunt echilibrate, în localitate există asociații agricole care au concesiionat/inchiriat până în prezent aproape toate suprafețele de pășune.

EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

Cea mai bună utilizare a proprietății

Definiție “ Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare.

Având în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura pășunii, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății este cea existentă în prezent, adică teren pasune extravilan.

Evaluarea proprietăților imobiliare se realizează printr-una din cele 3 abordări, recomandate de Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2024 și anume :

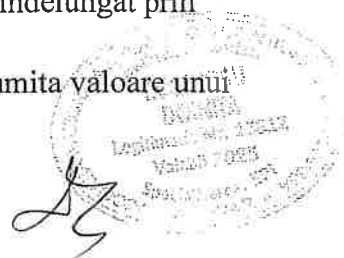
Evaluarea terenului prin abordarea capitalizării venitului rezultat din valoarea estimată de piață pentru un teren cu destinația de pășune situat în extravilanul comunei Horia județul Neamț.

În cadrul acestei abordări se determină valoarea estimată de piață din prezent pentru închirierea trupului de pasune.

Pentru terenurile cu destinație de pășune se calculează în funcție de actele normative în vigoare (Hotărârea Consiliului județean Neamț 290/20. 12. 2024 și a Ordinului nr.407 din 31 mai 2013) prin care se legiferează modul de determinare a valorii de concesiune/inchiriere a pășunilor.

Aceasta presupune că un imobil (în cazul de față terenul supus analizei), în funcție de caracteristicile sale și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere/ concesiune.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui



Official stamp and signature of the evaluator.

bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsură în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea/concesionarea proprietății. În cadrul evaluării activelor în exploatare, trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator (în cazul de față se ia în calcul cantitatea de masă vegetală și prețul pe tonă de masă vegetală)

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt:

- venitul net din exploatare (VNE), este venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv ;
- venitul brut efectiv, este venitul obținut din închirierea pășunilor amendat cu gradul de ocupare;
- cheltuielile de exploatare sunt cheltuielile ce cad în sarcina proprietarului/investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (cheltuieli cu mentenanța calității pășunilor) și variabile (utilități, salarii, întreținere) dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași;
- rata de capitalizare "c" ce reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a valorilor estimate de piață pentru astfel de terenuri, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.
- Relația de calcul este:
- $V = V_{ne}/c$, în care,
- $V \sim$ valoarea terenului,
- V_{ne} = valoarea venitului net (în cazul de față valoarea chirie rezultată din concesiune),
- c = rata de capitalizare a venitului.

Relația prin care se determină venitul estimat respectiv determinarea prin multiplicarea valorii terenului cu rata de capitalizare este:

Concret, evaluarea pășunilor se realizează prin înmulțirea, cantitatea de masă vegetală, cu prețul stabilit pentru o tonă de către CJ Neamț prin Hotărârea cu nr. 290/20 decembrie 2024.

Valoarea determinată are la bază, următoarele criterii care ne conduc la o estimare cât mai aproape de realitatea din piața specifică.

- ❖ compoziția erbacee, bună.
- ❖ coeficientul de asigurare a riscului (a păzei)
- ❖ durata sezonului de pasunat, medie
- ❖ ciclul de pasunat, în funcție de numărul de zile de pasunat și perioada de refacere a ierbii
- ❖ capacitatea de pasunat, care este exprimată în UVM
- ❖ lucrările tehnice care au fost executate :
 - lucrări de curățire, da
 - înlăturare plante daunatoare și toxice, da
 - nivelarea mușuroaielor, da
 - înlăturare plante înalte și măracini, da etc.
- < lucrările tehnice de fertilizări, moderat



- < tarlitul suprafeței de pasunat,partial;
- < ♦ distanta fata de localitate;
- < ♦ existenta cailor de comunicație din intravilanul comunei, din intravilanul satelor ;
- <

Evaluarea proprietatii.Abordarea in evaluare si rationamentul

Evaluarea proprietății imobiliare s-a realizat utilizandu-se una din tehnicile de evaluare ecomandate de Standardele de Evaluare bunuri ANEVAR 2024, respectiv, capitalizarea venitului prin valorificarea cantitatii de masa vegetala de pe terenuri cu destinația de pășuni, in conformitate cu legislația specifica in domeniul analizat astfel:

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 407 din 31 mai 2013, de aprobare a normelor cadru de concesiune si închiriere a suprafețelor de pajiști emis de Ministrul agriculturii si dezvoltării rurale si viceprim-ministrul,ministrul dezvoltării regionale si administrației publice si publicat in Monitorul oficial cu nr.333 din 7 iunie 2013, care stabilește la punct IV. 1« **Prețul inchirierii este de lei /Ha, fara a depăși 50% din valoarea masei verzi pe hectar calculata in funcție de prețul stabilit de Consiliul județean ».**

Din informațiile trimise la DGA Neamț de la primaria Horia, rezulta ca producția de masa vegetala, declarata pentru anul 2024, este de 8,50 to/Ha ;

Pentru intocmirea periodica a amenajamentului zoopastoral,a evaluărilor precum si a platilor, pentru administrare,verificare si urmărire etc, se ia in calcul un procent de 15%.

Utilizând prețul pe tona de masa vegetala, aprobat in Anexa la H CJ Neamt 290/20 decembrie 2024, in care se stabileste pret de 75 lei/tona, rezulta o valoare estimata de 8,50 tone x 75 lei/ha x 1,15 x 50%=366 lei/ha/an si se recomanda 366,00lei/ha/an ca si valoare de inchiriere/concesiune.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai buna utilizare a proprietății este utilizarea actuala de teren agricol, cu destinația de pășuni.

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

Valoarea a fost estimata ținând cont de ipotezele si condițiile limitative exprimate in prezentul raport; Luindu-se in considerare adecvarea, precizia cantitatea si calitatea informațiilor,adaptate la situația concreta a proprietății,evaluatorul isi exprima opinia ca :

Valoarea estimată de concesiune/inchiriere pentru suprafața de 60.500 mp cu destinația de pășune este :

$$6,50 \text{ ha} \times 366 \text{ lei/ha/an} = 2379,00 \text{ lei/an}$$

- la estimarea valorii s-a tinut seama de calitatile naturale ale proprietăților imobiliare, de destinația acestora;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locala;
- situația actuala a proprietății si scopul evaluării au stat la baza selectării abordării de



evaluare utilizate si de modalitățile de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii estimate de concesiune/inchiriere a proprietății;

o valoarea este o predictie;

o valoarea este subiectiva

- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate pentru conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este opinia unei valori;

21.01.2025

Evaluator ANEVAR, Doinita Ruginosu



ANALIZA
DE VALORI
EVALUARE
VAL. 1 2025



100175128061

Incheiere Nr. 44442 / 29-08-2024



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

Dosarul nr. 44442 / 29-08-2024

INCHEIERE Nr. 44442**Registrator:** CRISTIAN DRAGANESCU**Asistent:** GHEORGHE GABRIEL BATRANU

Asupra cererii introduse de COMUNA HORIA privind Actualizarea informatiilor tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.Declarație autentificată sub Nr. 2122/23-08-2024 emis de N.P. Dascalu Oana;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 54251, inscris in cartea funciara 54251 UAT Horia avand proprietarii: COMUNA HORIA in cota de 1/1 de sub B.1;

- Se notează actualizarea informațiilor tehnice ale imobilului în sensul modificării limitei de proprietate asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 54251 UAT Horia;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA HORIA

CHIRA DANIEL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Roman, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

03-09-2024

Registrator,

CRISTIAN DRAGANESCU

Asistent Registrator,

GHEORGHE GABRIEL BATRANU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54251 Horia

Nr. cerere 44442
Ziua 29
Luna 08
Anul 2024

Cod verificare

100175128061



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54251	Din acte: 1.443.800 Masurata: 123.691	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45360 / 15/11/2018		
Act Administrativ nr. Ordin Nr. 327; din 27/11/2006 emis de Instituția Prefectului - Județul Neamț; Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 650, din 27/06/2007 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. Adresa Nr. 10031, din 15/11/2018 emis de Primăria Comunei Horia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA HORIA , CIF:2613737, - domeniu public -	A1
B2	" IMOBIL AFLAT SUB INCIDENȚA ART. 3 ALIN. (1) DIN LEGEA NR. 17/2014 "	A1
44442 / 29/08/2024		
Act Notarial nr. Declarație autenticată sub Nr. 2122, din 23/08/2024 emis de N.P. Dascalu Oana;		
B3	Se notează actualizarea informațiilor tehnice ale imobilului în sensul modificării limitei de proprietate	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54251	Din acte: 1.443.800 Masurata: 123.691	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	123.691	11	96	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	35.217	2	3	35.217	3	4	32.168
4	5	26.008	5	6	27.392	6	7	34.357
7	8	45.582	8	9	62.478	9	10	45.06
10	11	18.945	11	12	37.087	12	13	11.542
13	14	56.428	14	15	38.535	15	16	37.539
16	17	47.217	17	18	33.635	18	19	49.01

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	28.158	20	21	23.253	21	22	17.321
22	23	68.392	23	24	55.111	24	25	61.628
25	26	48.6	26	27	62.239	27	28	31.717
28	29	35.803	29	30	19.387	30	31	28.128
31	32	31.133	32	33	19.77	33	34	44.15
34	35	108.443	35	36	30.571	36	37	22.791
37	38	27.292	38	39	49.442	39	40	50.34
40	41	33.355	41	42	28.649	42	43	5.913
43	44	18.193	44	45	26.969	45	46	3.856
46	47	48.515	47	48	34.319	48	49	71.463
49	50	42.897	50	51	7.15	51	1	17.121

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

30-08-2024

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

GHEORGHE GABRIEL BATRANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman
Adresa: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, județul Neamț

Nr. cerere	44442
Ziua	29
Luna	08
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE

(Actualizare date imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA HORIA
Domiciliul Loc. Horia, Str PIETREI, Nr. 1, jud. Neamț

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **44442** din data **29-08-2024**, vă informăm:

Inspector
Andreea Apetrei





ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL JUDEȚEAN
HOTĂRÂRE

**privind stabilirea prețului mediu al masei verzi obținută de pe pajiști permanente,
valabil pe anul 2025**

Consiliul Județean Neamț;

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.50/68.159/(RU)68.160/2024 al domnului Daniel-Vasilică Harpa, președintele Consiliului Județean Neamț, întocmit în baza adresei nr.6.212/2024 a Direcției pentru Agricultură Județeană Neamț;

Văzând raportul de specialitate nr. 50/68.327/(RU)68.328/2024 al Direcției Generale Juridice, Achiziții și Protocol, precum și avizele comisiilor de specialitate;

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 2025, la valoarea de 75 lei.

Art.2: Prezenta hotărâre va intra în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2025.

Art.3: Secretarul general al județului va asigura comunicarea prezentei hotărâri 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. 290 din 20.12.2024

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

Nr. total al aleșilor județeni în funcție 33

Nr. total al aleșilor județeni prezenți 31

Nr. total al aleșilor județeni absenți 2

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

Voturi „pentru” 31

Voturi „împotriva” 0

Abțineri 0

Expert evaluator ANEVAR **Ruginosu Doinita** - Numar legitimatie : 15812

Sediu : Roman, Bulevardul Roman Musat bl. 38/81

Telefon : 0727442144 -- E-mail : doinaruginosu@yahoo.com

Nr. 3/1 din 21.01.2025

RAPORT DE EVALUARE



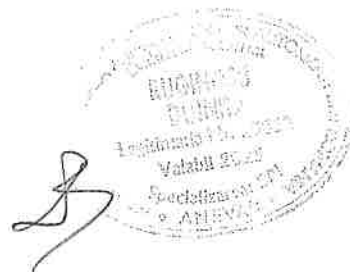
**PENTRU DETERMINAREA REDEVENTEI MINIME ÎN VEDEREA
CONCESIONĂRII**

**TEREN PĂȘUNE – 91.219 MP, Loc. Horia- CF 54252
APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI HORIA**

Beneficiar (Client) : CONSILIUL LOCAL HORIA , JUD. NEAMȚ

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al beneficiarului și al executantului

-ianuarie 2025-



Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

Referitor : evaluarea imobilului „TEREN” situat in : extravilan Horia:

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „ TEREN “- 91219 mp teren pasune extravilan.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 21.01.2025, indica valoarea de piata totala de :

9,1219 ha x 366 lei/ha/an = 3338,61,00 lei/an, rotunjit- 3339,00 lei/an

(valoarea nu include TVA)

pentru imobilul pus in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2024, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2024, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea de piata estimata va fi folosita pentru stabilire redeventa anuala-concesiune;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan, categoria pasune avand o suprafata de 91219,00 mp;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,9764 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	91219 mp teren pasune, situat in extravilanul localitatii Horia, com. Horia.
4. Scopul evaluării	Determinarea redevenței minime pentru situatia concesiunii suprafeței de teren, pe o perioada de maxim 10 ani.
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (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.– Standardele Internaționale de Evaluare 2024); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.



1. Termenii de referinta ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Expert evaluator ANEVAR : ing. **Ruginosu Doinita** (telefon – 0722.442144)

- Evaluator de proprietati imobiliare .
- Legitimatie expert evaluator ANEVAR nr. 15812.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- *Clientul/beneficiarul* prezentului raport de evaluare : **CONSILIUL LOCAL HORIA**
- *Utilizatorii desemnati* ai raportului de evaluare : **CONSILIUL LOCAL HORIA**

1.3. Scopul evaluării

Determinarea redevenței minime pentru situatia concesiionării suprafeței de teren, pe o perioada de maxim 10 ani .

Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

1.4. Identificarea subiectului evaluării

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan, avand o suprafata totala de **91219 mp**, situat in loc. Horia.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este prezentata in anexa nr. 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii-valoarea estimata este valoarea de piata ; cu mentiunea ca in cazul pašunilor valoarea estimata de inchiriere concesiune respecta *Ordinul nr.407 din 31 mai 2013, emis de Ministrul agriculturii si dezvoltării rurale si respectiv Hotararea CJ Neamț nr 290 din 20/12 2024.*

1.6. Drepturile evaluate.

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării detinute de comuna Horia.

1.7. Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimata : 21.01.2025

Data raportului de evaluare este 21.01.2025.

- Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9764 lei.

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

Documentația necesara pentru efectuarea evaluării este lista completa cu denumirea bunului, sumar de caracteristici tehnice s.a.

1.12. Natura și sursa informațiilor utilizate

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea sunt:

- informații primite de la beneficiar în scris, cu privire la nivelul chiriilor practicate pe același amplasament;
- informații specifice din schița topografică pusă la dispoziție de proprietar;
- informații din rețelele electronice, biblioteca personală a evaluatorului, din lucrări similare elaborate până în prezent etc.

-alte surse ocazionale și/sau găsite în diferite surse pe parcursul derulării lucrării de culegere date și elaborare raport.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze și ipoteze speciale, restricții de utilizare difuzare sau publicare.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite impuse de evaluator de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile culese la fața locului în prezența proprietarului, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare ;

Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării abordărilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Suprafața proprietății a fost preluată din documentația prezentată de client

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile în baza faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție cu posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.

Ipoteze speciale și restricții de utilizare:

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport: valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt



invalide daca sunt astfel utilizate;

Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici parti ale acestuia (în special concluzii referitoare la valori; identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;

Suprafețele considerate se bazează pe documentațiile și informațiile puse la dispoziție de către Primăria Horia, fără a se face măsurători sau investigații personale;

Valorile estimate în lei, sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ.

Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);

Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

Valoarea este o estimare și reflectă o sumă în numerar.

Utilizatorul, evaluării este comuna Horia, județul Neamț.

3. Prezentarea datelor despre proprietate

3.1. Situația juridică și surse de informații

Documentele de proprietate, puse la dispoziție de proprietar/beneficiar, sunt :

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de persoană autorizată și extras de carte funciară;

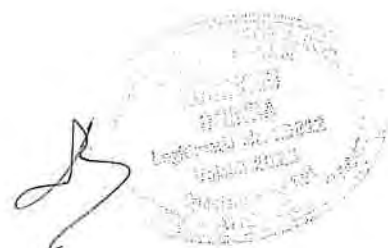
3.2. Date despre localizare, localitate și vecinătăți

➤ Câteva date generale despre comuna Horia, județul Neamț :

Comuna se află în sud-estul județului, la confluența râului Moldova cu Siretul, pe malul drept al celor două râuri, la sud de municipiul Roman. Este străbătută de șoseaua națională DN2, care leagă Romanul de Bacău. La Horia, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN15D, care leagă Romanul de Piatra Neamț. În aceeași intersecție, din două drumuri se ramifică șoseaua județeană DJ207C, care o leagă spre sud-est de Ion Creangă și Valea Ursului. Tot la Horia, din DN15D se ramifică șoseaua județeană DJ157, care duce spre vest la Trifești, Făurei, Mărgineni, Dochia, Dumbrava Roșie și Piatra Neamț (unde se termină în DN15). Prin comună trece și calea ferată Bacău-Roman, care este deservită de halta de călători Trifești.

3.3. Caracteristicile zonei

Zona în care se afla terenul este extravilan-Horia, în imediată apropiere a râului Moldova.



4. Analiza pieței imobiliare

Analiza pieței imobiliare specifice, considerente ale pieței și caracteristici

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează întotdeauna ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt "puțin lichide" și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsură în care aceștia sunt afectați de tranzacție.

Piața imobiliară locală, specifică proprietăților evaluate

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor cu destinație de pășune, din comuna Horia și/sau județul Neamț,

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a comunei, populația, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

În ultimii ani, în comuna Horia, au fost delimitate suprafețele de pășune, o pășune în general profitabilă având în vedere climatul care se menține pe o perioadă moderată în timpul anului.

Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă



Handwritten signature and official stamp of the Horia Commune Council. The stamp includes the text: "COMUNA HORIA", "Consiliul Local", "Sediu: strada 1 Decembrie 1918 nr. 10", "Horia, jud. Neamț", and "Tel: 0231/412.1234".

cerere pentru închirierea pășunilor din patrimoniul primăriei Horia.

Cererea pentru asemenea proprietăți este influențată de cvasipermanența acestor terenuri, de faptul că pe baza acestor pășuni se atrag fonduri de la Agenția de plăți și intervenții pentru agricultură, ceea ce face să fie atractive;

Acestea se pot diferenția în funcție de suprafață, climat natural, distanță de parcurs, diversitatea speciei de ierbacee, perenitatea speciilor, modalitățile de întreținere și fertilizare a pasunii etc..

Pe raza comunei Horia este o cerere moderată la închiriere și concesionare datorită și regimului strict de utilizare cu destinație specială, ceea ce are destinație de pășune.

Echilibrul pieței

La nivelul comunei, nu se poate vorbi de o piață funcțională, piața pe care să se efectueze tranzacții periodice (cca 10 ani, dar nu mai mult de 25 ani în conformitate cu legislația în vigoare) care oferă suficiente date evaluatorului despre preturi de închiriere ale proprietăților similare; mai mult, actele normative produse de autoritățile locale (Primăriile pentru determinarea cantității de masă vegetală și Consiliul județean Neamț privind prețul stabilit, pentru tona de masă vegetală) sunt de utilitate pentru capitalizarea veniturilor din valorificarea masei vegetale din pășuni.

Se poate afirma că această piață este oarecum stabilă în sensul în care și cererea și oferta sunt echilibrate, în localitate există asociații agricole care au concesionat/inchiriat până în prezent aproape toate suprafețele de pășune.

EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

Cea mai bună utilizare a proprietății

Definiție “ Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare.

Având în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura pășunii, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății este cea existentă în prezent, adică teren pasune extravilan.

Evaluarea proprietăților imobiliare se realizează printr-una din cele 3 abordări, recomandate de Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2024 și anume :

Evaluarea terenului prin abordarea capitalizării venitului rezultat din valoarea estimată de piață pentru un teren cu destinația de pășune situat în extravilanul comunei Horia județul Neamț.

În cadrul acestei abordări se determină valoarea estimată de piață din prezent pentru închirierea trupului de pasune.

Pentru terenurile cu destinație de pășune se calculează în funcție de actele normative în vigoare (Hotărârea Consiliului județean Neamț 290/20. 12. 2024 și a Ordinului nr.407 din 31 mai 2013) prin care se legiferează modul de determinare a valorii de concesionare/inchiriere a pășunilor.

Aceasta presupune că un imobil (în cazul de față terenul supus analizei), în funcție de caracteristicile sale și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere/ concesiune.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui



bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsură în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea/concesionarea proprietății. În cadrul evaluării activelor în exploatare, trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator (în cazul de față se ia în calcul cantitatea de masă vegetală și prețul pe tonă de masă vegetală)

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt:

- venitul net din exploatare (VNE), este venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- venitul brut efectiv, este venitul obținut din închirierea pășunilor amendat cu gradul de ocupare;
- cheltuielile de exploatare sunt cheltuielile ce cad în sarcina proprietarului/investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (cheltuieli cu mentenanța calității pășunilor) și variabile (utilități, salarii, întreținere) dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași;
- rata de capitalizare "c" ce reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a valorilor estimate de piață pentru astfel de terenuri, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.
- Relația de calcul este:
- $V = V_{ne}/c$, în care,
- $V \sim$ valoarea terenului,
- V_{ne} = valoarea venitului net (în cazul de față valoarea chirie rezultată din concesiune),
- c = rata de capitalizare a venitului.

Relația prin care se determină venitul estimat respectiv determinarea prin multiplicarea valorii terenului cu rata de capitalizare este:

Concret, evaluarea pășunilor se realizează prin înmulțirea, cantitatea de masă vegetală, cu prețul stabilit pentru o tonă de către CJ Neamț prin Hotărârea cu nr. 290/20 decembrie 2024.

Valoarea determinată are la bază, următoarele criterii care ne conduc la o estimare cât mai aproape de realitatea din piața specifică.

- ❖ compoziția erbacee, bună.
- ❖ coeficientul de asigurare a riscului (a pazei)
- ❖ durata sezonului de pasunat, medie
- ❖ ciclul de pasunat, în funcție de numărul de zile de pasunat și perioada de refacere a ierbii
- ❖ capacitatea de pasunat, care este exprimată în UVM
- ❖ lucrările tehnice care au fost executate:
 - lucrări de curățire, da
 - înlăturare plante daunatoare și toxice, da
 - nivelarea mușuroaielor, da
 - înlăturare plante înalte și măracini, da etc.
- < lucrările tehnice de fertilizări, moderat



- < tarlitul suprafeței de pasunat,partial;
- < ♦ distanta fata de localitate;
- < ♦ existenta cailor de comunicație din intravilanul comunei, din intravilanul satelor ;
- <

Evaluarea proprietatii.Abordarea in evaluare si rationamentul

Evaluarea proprietății imobiliare s-a realizat utilizandu-se una din tehnicile de evaluare ecomandate de Standardele de Evaluare bunuri ANEVAR 2024, respectiv, capitalizarea venitului prin valorificarea cantitatii de masa vegetala de pe terenuri cu destinația de pășuni, în conformitate cu legislația specifica in domeniul analizat astfel:

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 407 din 31 mai 2013, de aprobare a normelor cadru de concesiune si închiriere a suprafețelor de pajiști emis de Ministrul agriculturii si dezvoltării rurale si viceprim-ministrul,ministrul dezvoltării regionale si administrației publice si publicat in Monitorul oficial cu nr.333 din 7 iunie 2013, care stabilește la punct IV. 1« **Prețul inchirierii este de lei /Ha, fara a depăși 50% din valoarea masei verzi pe hectar calculata in funcție de prețul stabilit de Consiliul județean ».**

Din informațiile trimise la DGA Neamț de la primaria Horia, rezulta ca producția de masa vegetala, declarata pentru anul 2024, este de 8,50 to/Ha ;

Pentru intocmirea periodica a amenajamentului zoopastoral,a evaluărilor precum si a platilor, pentru administrare,verificare si urmărire etc, se ia in calcul un procent de 15%.

Utilizând prețul pe tona de masa vegetala, aprobat in Anexa la HCJ Neamt 290/20 decembrie 2024, in care se stabileste pret de 75 lei/tona, rezulta o valoare estimata de 8,50 tone x 75 lei/ha x 1,15 x 50%=366 lei/ha/an si se recomanda 366,00lei/ha/an ca si valoare de inchiriere/concesiune.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai buna utilizare a proprietății este utilizarea actuala de teren agricol, cu destinația de pășuni.

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

Valoarea a fost estimata ținând cont de ipotezele si condițiile limitative exprimate in prezentul raport; Luindu-se in considerare adecvarea, precizia cantitatea si calitatea informațiilor,adaptate la situația concreta a proprietății,evaluatorul isi exprima opinia ca :

Valoarea estimată de concesiune/inchiriere pentru suprafața de 50.729 mp cu destinația de pășune este :

$$9,1219 \text{ ha} \times 366 \text{ lei/ha/an} = 3338,61,00 \text{ lei/an, rotunjit- } 3339 \text{ lei/an}$$

- la estimarea valorii s-a tinut seama de calitatile naturale ale proprietăților imobiliare, de destinația acestora;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locala;
- situația actuala a proprietății si scopul evaluării au stat la baza selectării abordării de



evaluare utilizate si de modalitățile de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii estimate de concesiune/inchiriere a proprietății;

o valoarea este o predicție;

o valoarea este subiectiva

- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate pentru conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este opinia unei valori;

21.01.2025

Evaluator ANEVAR, Doinita Ruginosu

A circular official stamp of the ANEVAR (National Agency for Evaluation and Valuation) is visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Doinita Ruginosu'.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54252 Horia

Nr. cerere	45381
Ziua	15
Luna	11
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

Teren Extravilan

Adresa: Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54252	Din acte: 1.443.800 Masurata: 91.219	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45381 / 15/11/2018		
Act Administrativ nr. Ordin nr. 327, din 27/11/2006 emis de Prefectura Neamt; Act Administrativ nr. ADRESA NR. 10031, din 15/11/2018 emis de Primaria Comunei Horia; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE atestare fiscală nr. 10032, din 15/11/2018 emis de PRIMĂRIA Comunei HORIA; Act Normativ nr. HOTĂRÂREA nr. 650, din 27/06/2007 emis de Guvernul Romaniei;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA HORIA , CIF:2613737, domeniul public	A1
B2	Imobil aflat sub incidența art. 3, alin (1) din Legea nr. 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

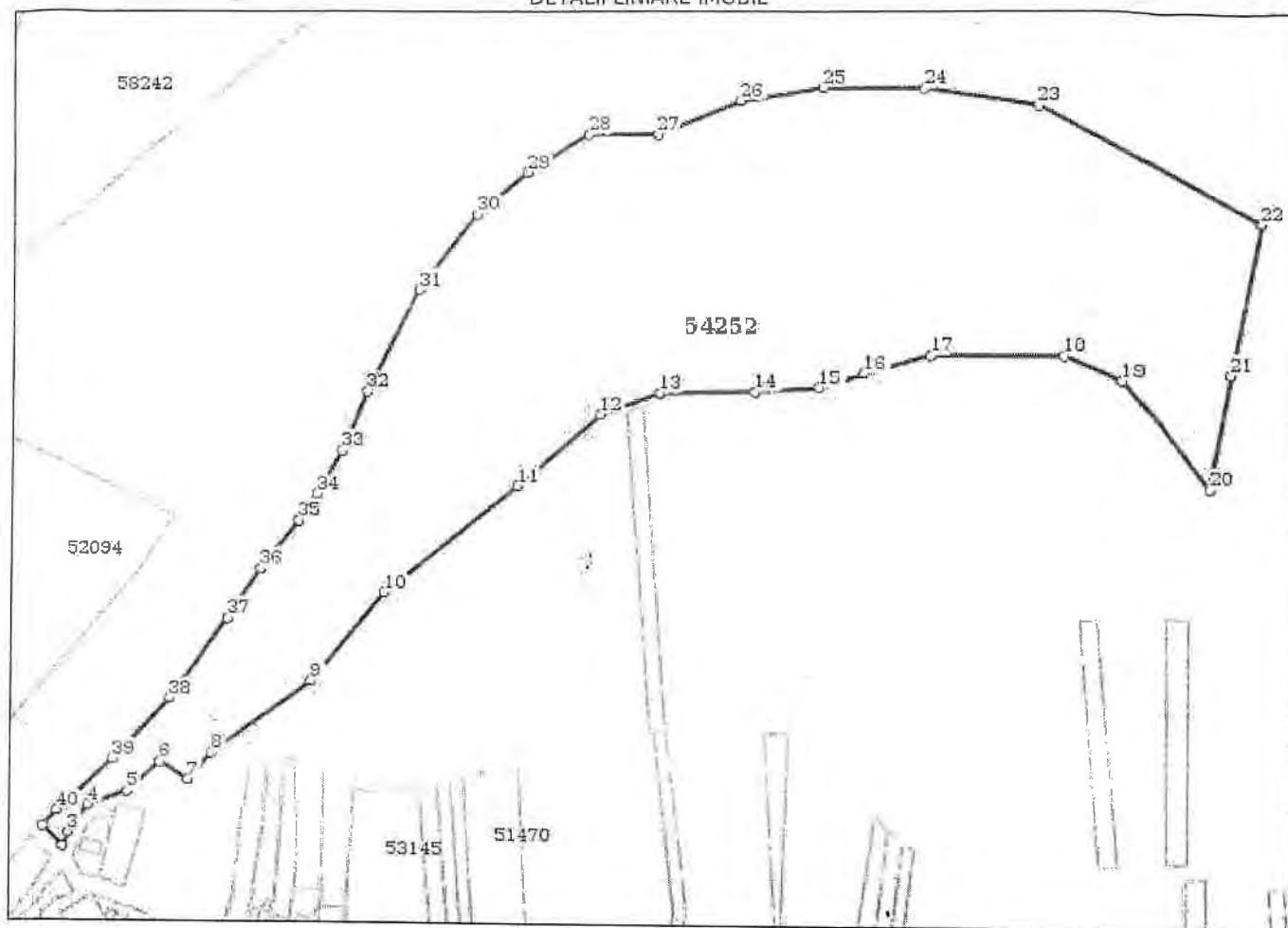
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54252	Din acte: 1.443.800 Masurata: 91.219	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	91.219	10	93-93/1-94	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	16.753
3	4	19.848
5	6	25.834
7	8	20.926

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	8.966
4	5	24.225
6	7	19.338
8	9	71.467

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	66.793	10	11	100.122
11	12	64.304	12	13	36.967
13	14	55.66	14	15	37.172
15	16	27.519	16	17	39.98
17	18	76.679	18	19	35.424
19	20	78.746	20	21	67.892
21	22	88.938	22	23	141.025
23	24	66.285	24	25	58.592
25	26	48.4	26	27	52.84
27	28	40.454	28	29	42.575
29	30	38.117	30	31	55.208
31	32	66.803	32	33	37.529
33	34	29.652	34	35	18.559
35	36	35.828	36	37	35.183
37	38	57.903	38	39	48.823
39	40	44.378	40	1	11.97

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
21-11-2018

Data eliberării,
22. NOV. 2018

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE

(parafa și semnătura) P.I. NEAMȚ
MIHAI MOISE
Asistent Registrator

Referent,

(parafa și semnătura)







ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL JUDEȚEAN
HOTĂRÂRE

**privind stabilirea prețului mediu al masei verzi obținută de pe pajiști permanente,
valabil pe anul 2025**

Consiliul Județean Neamț;

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.50/68.159/(RU)68.160/2024 al domnului Daniel-Vasilică Harpa, președintele Consiliului Județean Neamț, întocmit în baza adresei nr.6.212/2024 a Direcției pentru Agricultură Județeană Neamț;

Văzând raportul de specialitate nr. 50/68.327/(RU)68.328/2024 al Direcției Generale Juridice, Achiziții și Protocol, precum și avizele comisiilor de specialitate;

Luând act de dezbatere 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 2025, la valoarea de 75 lei.

Art.2: Prezenta hotărâre va intra în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2025.

Art.3: Secretarul general al județului va asigura comunicarea prezentei hotărâri 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. 290 din 20.12.2024

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

Nr. total al aleșilor județeni în funcție 33

Nr. total al aleșilor județeni prezenți 31

Nr. total al aleșilor județeni absenți 2

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

Voturi „pentru” 31

Voturi „împotriva” 0

Abțineri 0



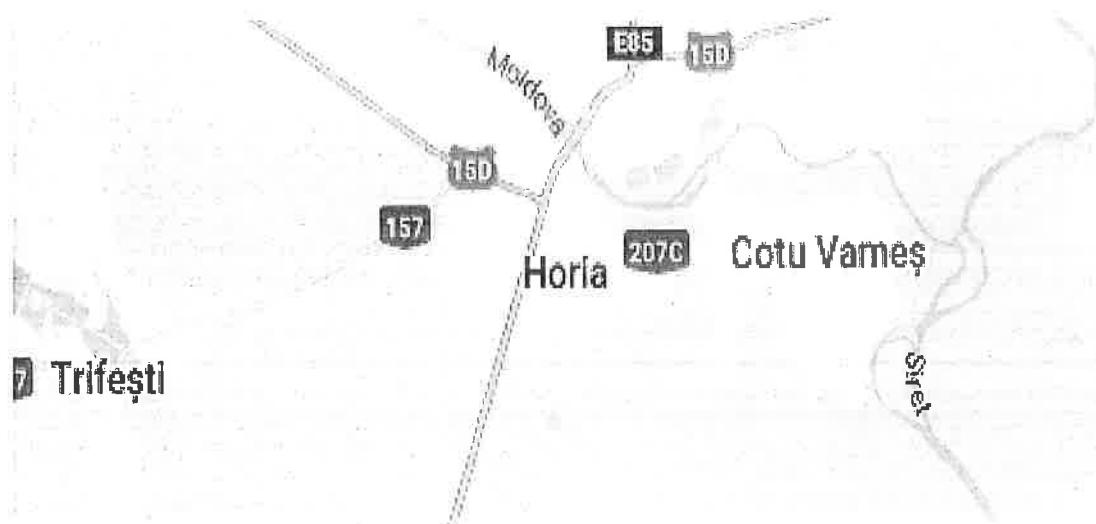
Expert evaluator ANEVAR **Ruginosu Doinita** - Numar legitimatie : 15812

Sediu : Roman, Bulevardul Roman Musat bl. 38/81

Telefon : 0727442144 -- E-mail : doinaruginosu@yahoo.com

Nr. 4/1 din 21.01.2025

RAPORT DE EVALUARE



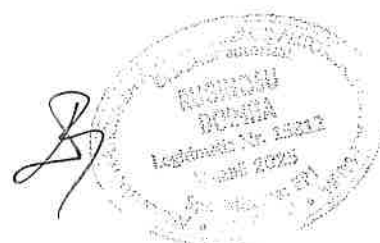
**PENTRU DETERMINAREA REDEVENTEI MINIME ÎN VEDEREA
CONCESIONĂRII**

**TEREN PĂȘUNE 11849 MP, Loc. Horia- CF 54254
APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI HORIA**

Beneficiar (Client) : CONSILIUL LOCAL HORIA , JUD. NEAMT

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al beneficiarului și al executantului

-ianuarie 2025-



Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

Referitor : evaluarea imobilului „TEREN” situat in : extravilan Horia:

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „, TEREN “- 11846 mp teren pasune extravilan.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 21.01.2025, indica valoarea de piata totala de :

1,1846 ha x 366 lei/ha/an = 433,56 lei/an, rotunjit-434,00 lei/an

(valoarea nu include TVA)

pentru imobilul pus in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2024, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2024, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea de piata estimata va fi folosita pentru stabilire redeventa anuala-concesiune;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan, categoria pasune avand o suprafata de 11846,00 mp;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,9764 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	11846 mp teren pasune, situat in extravilanul localitatii Horia, com. Horia.
4. Scopul evaluării	Determinarea redevenței minime pentru situatia concesiunii suprafeței de teren, pe o perioada de maxim 10 ani.
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (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.– Standardele Internaționale de Evaluare 2024.); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Expert evaluator ANEVAR : ing. **Ruginosu Doinita** (telefon – 0722.442144)

- Evaluator de proprietati imobiliare .
- Legitimatie expert evaluator ANEVAR nr. 15812.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- *Clientul/beneficiarul* prezentului raport de evaluare : *CONSILIUL LOCAL HORIA*
- *Utilizatorii desemnati* ai raportului de evaluare : *CONSILIUL LOCAL HORIA*

1.3. Scopul evaluării

Determinarea redevenței minime pentru situatia concesiunii suprafeței de teren, pe o perioada de maxim 10 ani .

Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

1.4. Identificarea subiectului evaluării

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan, avand o suprafata totala de **11846 mp**, situat in loc. Horia.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este prezentata in anexa nr. 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii-valoarea estimata este valoarea de piata ; cu mentiunea ca in cazul pășunilor valoarea estimata de inchiriere concesiune respecta *Ordinul nr.407 din 31 mai 2013, emis de Ministrul agriculturii si dezvoltării rurale si respectiv Hotararea CJ Neamț nr 290 din 20/12 2024.*

1.6. Drepturile evaluate.

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de comuna Horia.

1.7. Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimata : 21.01.2025

Data raportului de evaluare este 21.01.2025.

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9764 lei.

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

Documentația necesara pentru efectuarea evaluării este lista completa cu denumirea bunului, sumar de caracteristici tehnice s.a.

1.12. Natura și sursa informațiilor utilizate

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea sunt:

- informații primite de la beneficiar în scris, cu privire la nivelul chiriilor practicate pe același amplasament;
- informații specifice din schița topografică pusă la dispoziție de proprietar;
- informații din rețelele electronice, biblioteca personală a evaluatorului, din lucrări similare elaborate până în prezent etc.

-alte surse ocazionale și/sau găsite în diferite surse pe parcursul derulării lucrării de culegere date și elaborare raport.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze și ipoteze speciale, restricții de utilizare difuzare sau publicare.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite impuse de evaluator de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile culese la fața locului în prezenta proprietății, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;

Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;

Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării abordărilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Suprafața proprietății a fost preluată din documentația prezentată de client

Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile în baza faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție cu, posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.

Ipoteze speciale și restricții de utilizare:

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport: valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt



invalide daca sunt astfel utilizate;

Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici parti ale acestuia (în special concluzii referitoare la valori; identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;

Suprafețele considerate se bazează pe documentațiile și informațiile puse la dispoziție de către Primăria Horia, fără a se face măsurători sau investigații personale;

Valorile estimate în lei, sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ.

Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);

Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

Valoarea este o estimare și reflectă o sumă în numerar.

Utilizatorul, evaluării este comuna Horia, județul Neamț.

3. Prezentarea datelor despre proprietate

3.1. Situația juridică și surse de informații

Documentele de proprietate, puse la dispoziție de proprietar/beneficiar, sunt :

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de persoana autorizată și extras de carte funciara;

3.2. Date despre localizare, localitate și vecinătăți

➤ Câteva date generale despre comuna Horia, județul Neamț :

Comuna se află în sud-estul județului, la confluența râului Moldova cu Siretul, pe malul drept al celor două râuri, la sud de municipiul Roman. Este străbătută de șoseaua națională DN2, care leagă Romanul de Bacău. La Horia, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN15D, care leagă Romanul de Piatra Neamț. În aceeași intersecție, din două drumuri se ramifică șoseaua județeană DJ207C, care o leagă spre sud-est de Ion Creangă și Valea Ursului. Tot la Horia, din DN15D se ramifică șoseaua județeană DJ157, care duce spre vest la Trifești, Făurei, Mărgineni, Dochia, Dumbrava Roșie și Piatra Neamț (unde se termină în DN15). Prin comună trece și calea ferată Bacău-Roman, care este deservită de halta de călători Trifești.

3.3. Caracteristicile zonei

Zona în care se afla terenul este extravilan-Horia, în imediată apropiere a liniei ferate.



4. Analiza pieței imobiliare

Analiza pieței imobiliare specifice, considerente ale pieței și caracteristici

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează întotdeauna ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt “puțin lichide” și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsură în care aceștia sunt afectați de tranzacție.

Piața imobiliară locală, specifică proprietăților evaluate

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor cu destinație de pășune, din comuna Horia și/sau județul Neamț,

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a comunei, populația, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

În ultimii ani, în comuna Horia, au fost delimitate suprafețele de pășune, o pășune în general profitabilă având în vedere climatul care se menține pe o perioadă moderată în timpul anului.

Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă



cerere pentru închirierea pășunilor din patrimoniul primăriei Horia.

Cererea pentru asemenea proprietăți este influențată de cvasipermanența acestor terenuri, de faptul că pe baza acestor pășuni se atrag fonduri de la Agenția de plăți și intervenții pentru agricultură, ceea ce face să fie atractive;

Acestea se pot diferenția în funcție de suprafață, climat natural, distanță de parcurs, diversitatea speciei de ierbacee, perenitatea speciilor, modalitățile de întreținere și fertilizare a pasunii etc..

Pe raza comunei Horia este o cerere moderată la închiriere și concesiune datorită și regimului strict de utilizare cu destinație specială, ceea ce are destinație de pășune.

Echilibrul pieței

La nivelul comunei, nu se poate vorbi de o piață funcțională, piața pe care să se efectueze tranzacții periodice (cca 10 ani, dar nu mai mult de 25 ani în conformitate cu legislația în vigoare) care oferă suficiente date evaluatorului despre prețuri de închiriere ale proprietăților similare; mai mult, actele normative produse de autoritățile locale (Primăriile pentru determinarea cantității de masă vegetală și Consiliul județean Neamț privind prețul stabilit, pentru tona de masă vegetală) sunt de utilitate pentru capitalizarea veniturilor din valorificarea masei vegetale din pășuni.

Se poate afirma că această piață este oarecum stabilă în sensul în care și cererea și oferta sunt echilibrate, în localitate există asociații agricole care au concesiionat/inchiriat până în prezent aproape toate suprafețele de pășune.

EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

Cea mai bună utilizare a proprietății

Definiție “ Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare.

Având în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura pășunii, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății este cea existentă în prezent, adică teren pasunc extravilan.

Evaluarea proprietăților imobiliare se realizează printr-una din cele 3 abordări, recomandate de Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2024 și anume :

Evaluarea terenului prin abordarea capitalizării venitului rezultat din valoarea estimată de piață pentru un teren cu destinația de pășune situat în extravilanul comunei Horia județul Neamț.

În cadrul acestei abordări se determină valoarea estimată de piață din prezent pentru închirierea trupului de pasune.

Pentru terenurile cu destinație de pășune se calculează în funcție de actele normative în vigoare (Hotărârea Consiliului județean Neamț 290/20. 12. 2024 și a Ordinului nr.407 din 31 mai 2013) prin care se stabilește modul de determinare a valorii de concesiune/inchiriere a pășunilor.

Aceasta presupune că un imobil (în cazul de față terenul supus analizei), în funcție de caracteristicile sale și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere/ concesiune.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui



bun (sau proprietăți) cumparat(e) numai în măsură în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea/concesionarea proprietății. În cadrul evaluării activelor în exploatare, trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator (în cazul de față se ia în calcul cantitatea de masă vegetală și prețul pe tonă de masă vegetală)

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt:

- venitul net din exploatare (VNE), este venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- venitul brut efectiv, este venitul obținut din închirierea pășunilor amendat cu gradul de ocupare;
- cheltuielile de exploatare sunt cheltuielile ce cad în sarcina proprietarului/investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (cheltuieli cu mentenanța calității pășunilor) și variabile (utilități, salarii, întreținere) dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași;
- rata de capitalizare "c" ce reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a valorilor estimate de piață pentru astfel de terenuri, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.
- Relația de calcul este:
- $V = V_{ne}/c$, în care,
- $V \sim$ valoarea terenului,
- $V_{ne} =$ valoarea venitului net (în cazul de față valoarea chirie rezultată din concesiune),
- $c =$ rata de capitalizare a venitului.

Relația prin care se determină venitul estimat respectiv determinarea prin multiplicarea valorii terenului cu rata de capitalizare este:

Concret, evaluarea pășunilor se realizează prin înmulțirea, cantitatea de masă vegetală, cu prețul stabilit pentru o tonă de către CJ Neamț prin Hotărârea cu nr. 290/20 decembrie 2024.

Valoarea determinată are la bază, următoarele criterii care ne conduc la o estimare cât mai aproape de realitatea din piața specifică.

- ❖ compoziția erbacee, bună.
- ❖ coeficientul de asigurare a riscului (a păzei)
- ❖ durata sezonului de pasunat, medie
- ❖ ciclu de pasunat, în funcție de numărul de zile de pasunat și perioada de refacere a ierbii
- ❖ capacitatea de pasunat, care este exprimată în UVM
- ❖ lucrările tehnice care au fost executate:
 - lucrări de curățire, da
 - înlăturare plante daunatoare și toxice, da
 - nivelarea mușuroaielor, da
 - înlăturare plante înalte și măcăciuni, da etc.
- < lucrările tehnice de fertilizări, moderat



- < tarlitul suprafeței de pasunat,partial;
- < ♦ distanta fata de localitate;
- < ♦ existenta cailor de comunicație din intravilanul comunei, din intravilanul satelor ;
- <

Evaluarea proprietatii.Abordarea in evaluare si rationamentul

Evaluarea proprietății imobiliare s-a realizat utilizandu-se una din tehnicile de evaluare ecomandate de Standardele de Evaluare bunuri ANEVAR 2024, respectiv, capitalizarea venitului prin valorificarea cantitatii de masa vegetala de pe terenuri cu destinația de pășuni, in conformitate cu legislația specifica in domeniul analizat astfel:

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 407 din 31 mai 2013, de aprobare a normelor cadru de concesiune si închiriere a suprafețelor de pajiști emis de Ministrul agriculturii si dezvoltării rurale si viceprim-ministrul,ministrul dezvoltării regionale si administrației publice si publicat in Monitorul oficial cu nr.333 din 7 iunie 2013, care stabilește la punct IV. 1« **Prețul inchirierii este de lei /Ha, fara a depăși 50% din valoarea masei verzi pe hectar calculata in funcție de prețul stabilit de Consiliul județean ».**

Din informațiile trimise la DGA Neamț de la primaria Horia, rezulta ca producția de masa vegetala, declarata pentru anul 2024, este de 8,50 to/Ha ;

Pentru intocmirea periodica a amenajamentului zoopastoral,a evaluărilor precum si a platilor, pentru administrare,verificare si urmărire etc, se ia in calcul un procent de 15%.

Utilizând prețul pe tona de masa vegetala, aprobat in Anexa la HCJ Neamt 290/20 decembrie 2024, in care se stabileste pret de 75 lei/tona, rezulta o valoare estimata de 8,50 tone x 75 lei/ha x 1,15 x 50%=366 lei/ha/an si se recomanda 366,00lei/ha/an ca si valoare de inchiriere/concesiune.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai buna utilizare a proprietății este utilizarea actuala de teren agricol, cu destinația de pășuni.

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

Valoarea a fost estimata ținând cont de ipotezele si condițiile limitative exprimate in prezentul raport; Luindu-se in considerare adecvarea, precizia cantitatea si calitatea informațiilor,adaptate la situația concreta a proprietății,evaluatorul isi exprima opinia ca :

Valoarea estimată de concesiune/inchiriere pentru suprafața de 11.846 mp cu destinația de pășune este :

$$1,1846 \text{ ha} \times 366 \text{ lei/ha/an} = 433,56 \text{ lei/an, rotunjit-434,00 lei/an}$$

- la estimarea valorii s-a tinut seama de calitatile naturale ale proprietăților imobiliare, de destinația acestora;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locala;
- situația actuala a proprietății si scopul evaluării au stat la baza selectării abordării de

evaluare utilizate si de modalitățile de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii estimate de concesiune/inchiriere a proprietății;

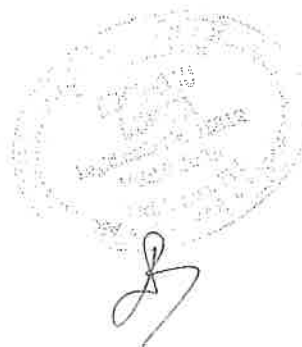
o valoarea este o predicție;

o valoarea este subiectivă

- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate pentru conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este opinia unei valori;

21.01.2025

Evaluator ANEVAR, Doinita Ruginosu





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54254 Horia

Nr. cerere	45366
Ziua	15
Luna	11
Anul	2018
Cod verificare	
100064332825	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54254	Din acte: 1.443.800 Masurata: 11.846	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45366 / 15/11/2018		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 650, din 27/06/2007 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. Ordin nr. 327, din 27/11/2006 emis de Prefectura Neamt; Act Administrativ nr. Adresa nr. 10031, din 15/11/2018 emis de Primaria Comunei Horia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA HORIA , CIF:2613737, -domeniu public	A1

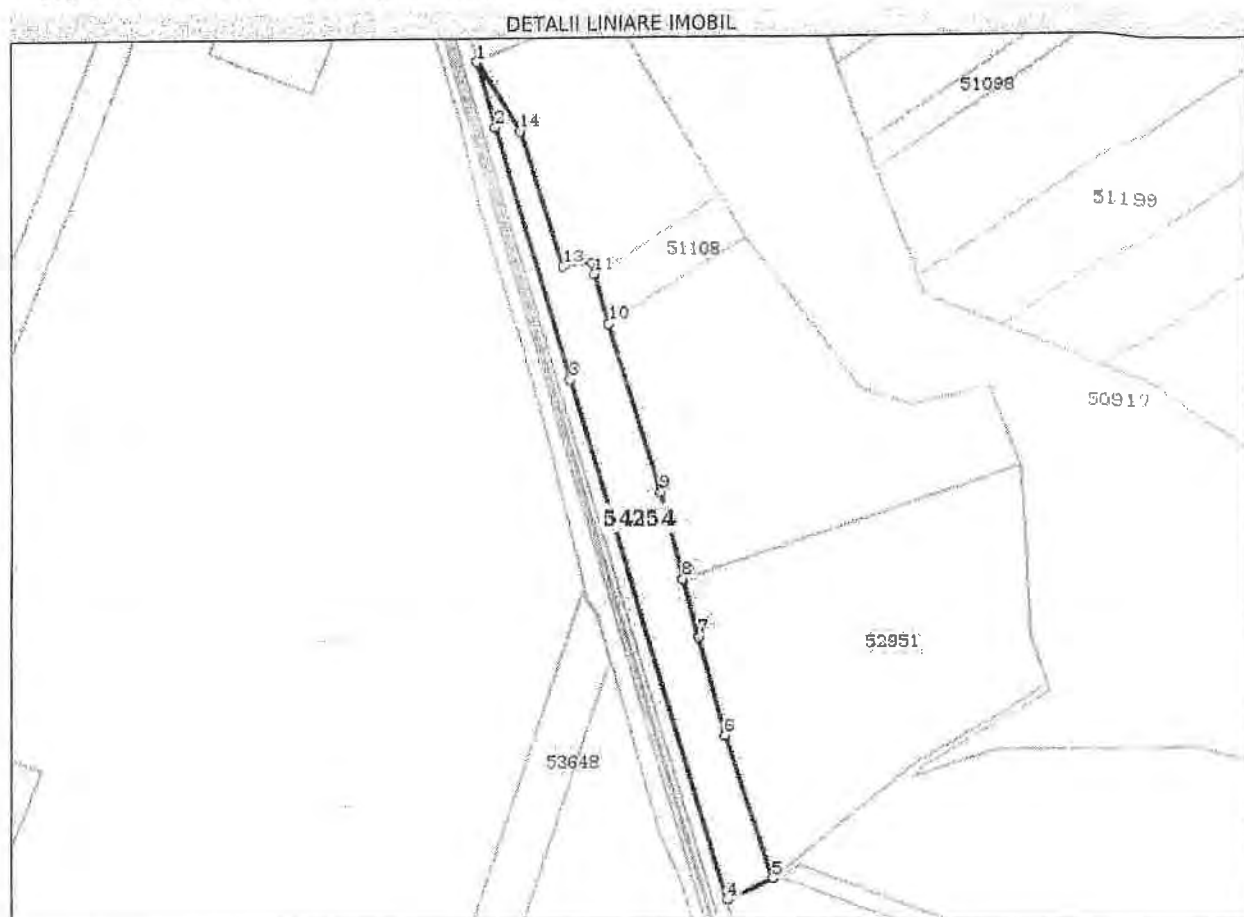
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54254	Din acte: 1.443.800 Masurata: 11.846	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	11.846	7	62	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	38.35
2	3	148.795
3	4	306.138
4	5	28.26

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	84.618
6	7	57.448
7	8	33.978
8	9	50.352
9	10	99.812
10	11	28.752
11	12	6.696
12	13	16.104
13	14	80.227
14	1	46.194

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

21-11-2018

Data eliberării,

11/11

Asistent Registrator,

IOAN NICOLAE GRIGORAS

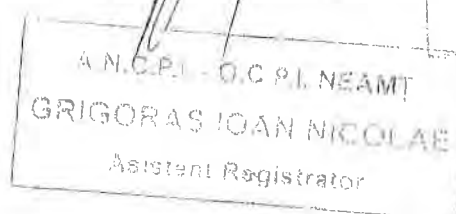
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Referent

22. NOV 2018





Expert evaluator ANEVAR **Ruginosu Doinita** - Numar legitimatie : 15812

Sediu : Roman, Bulevardul Roman Musat bl. 38/81

Telefon : 0727442144 -- E-mail : doinaruginosu@yahoo.com

Nr. 1/1 din 21.01.2025

RAPORT DE EVALUARE



**PENTRU DETERMINAREA REDEVENTEI MINIME ÎN VEDEREA
CONCESIONĂRII**

**TEREN PĂȘUNE – 50729 MP, Loc. Horia- CF 54255
APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI HORIA**

Beneficiar (Client) : CONSILIUL LOCAL HORIA , JUD. NEAMȚ

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al beneficiarului și al executantului

-ianuarie 2025-



Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

Referitor : evaluarea imobilului „TEREN” situat in : extravilan Horia:

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „ TEREN “- 50729 mp teren pasune extravilan.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 21.01.2025, indica valoarea de piata totala de :

5,0729 ha x 366 lei/ha/an = 1856,68 lei, rotunjit-1857 lei/an

(valoarea nu include TVA)

pentru imobilul pus in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2024, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2024, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea de piata estimata va fi folosita pentru stabilire redeventa anuala-concesiune;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan, categoria pasune avand o suprafata de 50729,00 mp;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,9764 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	50729 mp teren pasune, situat in extravilanul localitatii Horia, com. Trifesti.
4. Scopul evaluării	Determinarea redevenței minime pentru situatia concesiunii suprafeței de teren, pe o perioada de maxim 10 ani.
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (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.– Standardele Internaționale de Evaluare 2024); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.


Valoarea de piata este estimata la data evaluarii
Valida 2025

1. Termenii de referinta ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Expert evaluator ANEVAR : ing. **Ruginosu Doinita** (telefon – 0722.442144)

- Evaluator de proprietati imobiliare .
- Legitimatie expert evaluator ANEVAR nr. 15812.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- *Clientul/beneficiarul* prezentului raport de evaluare : **CONSILIUL LOCAL HORIA**
- *Utilizatorii desemnati* ai raportului de evaluare : **CONSILIUL LOCAL HORIA**

1.3. Scopul evaluării

Determinarea redevenței minime pentru situatia concesiionării suprafeței de teren, pe o perioada de maxim 10 ani .

Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

1.4. Identificarea subiectului evaluarii

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren extravilan, avand o suprafata totala de **50729 mp**, situat in loc. Horia.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este prezentata in anexa nr. 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii-valoarea estimata este valoarea de piata ; cu mentiunea ca in cazul pășunilor valoarea estimata de inchiriere concesiune respecta *Ordinul nr.407 din 31 mai 2013, emis de Ministrul agriculturii si dezvoltării rurale si respectiv Hotararea CJ Neamț nr 290 din 20/12 2024.*

1.6. Drepturile evaluate.

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de comuna Horia.

1.7. Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

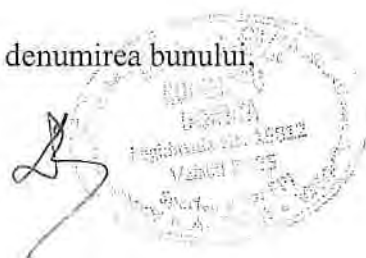
Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimata : 21.01.2025

Data raportului de evaluare este 21.01.2025.

- Curs BNR la data evaluarii : *1 euro = 4,9764 lei.*

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentația necesara pentru efectuarea evaluării este lista completa cu denumirea bunului, sumar de caracteristici tehnice s.a.



1.12. Natura și sursa informațiilor utilizate

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea sunt:

- informații primite de la beneficiar în scris, cu privire la nivelul chiriilor practicate pe același amplasament;
- informații specifice din schița topografică pusă la dispoziție de proprietar;
- informații din rețelele electronice, biblioteca personală a evaluatorului, din lucrări similare elaborate până în prezent etc.

-alte surse ocazionale și/sau găsite în diferite surse pe parcursul derulării lucrării de culegere date și elaborare raport.

1.13. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze și ipoteze speciale, restricții de utilizare difuzare sau publicare.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite impuse de evaluator de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile culese la fața locului în prezenta proprietății, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;

Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;

Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării abordărilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Suprafața proprietății a fost preluată din documentația prezentată de client

Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile în baza faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție cu posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.

Ipoteze speciale și restricții de utilizare:

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport: valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt



invalide daca sunt astfel utilizate;

Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici parti ale acestuia (în special concluzii referitoare la valori; identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris și prealabil al evaluatorului;

Suprafețele considerate se bazează pe documentațiile și informațiile puse la dispoziție de către Primăria Horia, fara a se face măsurători sau investigații personale;

Valorile estimate în lei, sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ.

Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);

Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

Valoarea este o estimare și reflectă o sumă în numerar.

Utilizatorul, evaluării este comuna Horia, județul Neamț.

3. Prezentarea datelor despre proprietate

3.1. Situația juridică și surse de informații

Documentele de proprietate, puse la dispoziție de proprietar/beneficiar, sunt :

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de persoană autorizată și extras de carte funciara;

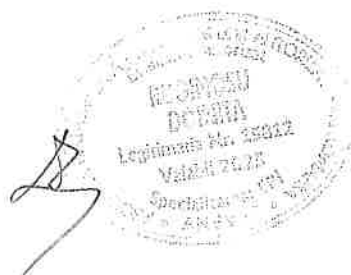
3.2. Date despre localizare, localitate și vecinătăți

➤ Câteva date generale despre comuna Horia, județul Neamț :

Comuna se află în sud-estul județului, la confluența râului Moldova cu Siretul, pe malul drept al celor două râuri, la sud de municipiul Roman. Este străbătută de șoseaua națională DN2, care leagă Romanul de Bacău. La Horia, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN15D, care leagă Romanul de Piatra Neamț. În aceeași intersecție, din două drumuri se ramifică șoseaua județeană DJ207C, care o leagă spre sud-est de Ion Creangă și Valea Ursului. Tot la Horia, din DN15D se ramifică șoseaua județeană DJ157, care duce spre vest la Trifești, Făurei, Mărgineni, Dochia, Dumbrava Roșie și Piatra Neamț (unde se termină în DN15). Prin comună trece și calea ferată Bacău–Roman, care este deservită de halta de călători Trifești.

3.3. Caracteristicile zonei

Zona în care se afla terenul este extravilan, în imediată apropiere a liniei ferate.



4. Analiza pieței imobiliare

Analiza pieței imobiliare specifice, considerente ale pieței și caracteristici

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează întotdeauna ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt "puțin lichide" și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsură în care aceștia sunt afectați de tranzacție.

Piața imobiliară locală, specifică proprietăților evaluate

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor cu destinație de pășune, din comuna Horia și/sau județul Neamț,

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a comunei, populația, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

În ultimii ani, în comuna Horia, au fost delimitate suprafețele de pășune, o pășune în general profitabilă având în vedere climatul care se menține pe o perioadă moderată în timpul anului.

Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă



cerere pentru închirierea pășunilor din patrimoniul primăriei Horia.

Cererea pentru asemenea proprietăți este influențată de cvasipermanența acestor terenuri, de faptul că pe baza acestor pășuni se atrag fonduri de la Agenția de plăți și intervenții pentru agricultură, ceea ce face să fie atractive;

Acestea se pot diferenția în funcție de suprafață, climat natural, distanță de parcurs, diversitatea speciei de ierbacee, perenitatea speciilor, modalitățile de întreținere și fertilizare a pasunii etc..

Pe raza comunei Horia este o cerere moderată la închiriere și concesiune datorită și regimului strict de utilizare cu destinație specială, ceea ce are destinație de pășune.

Echilibrul pieței

La nivelul comunei, nu se poate vorbi de o piață funcțională, piața pe care să se efectueze tranzacții periodice (cca 10 ani, dar nu mai mult de 25 ani în conformitate cu legislația în vigoare) care oferă suficiente date evaluatorului despre prețuri de închiriere ale proprietăților similare; mai mult, actele normative produse de autoritățile locale (Primăriile pentru determinarea cantității de masă vegetală și Consiliul județean Neamț privind prețul stabilit, pentru tona de masă vegetală) sunt de utilitate pentru capitalizarea veniturilor din valorificarea masei vegetale din pășuni.

Se poate afirma că această piață este oarecum stabilă în sensul în care și cererea și oferta sunt echilibrate, în localitate există asociații agricole care au concesionat/inchiriat până în prezent aproape toate suprafețele de pășune.

EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

Cea mai bună utilizare a proprietății

Definiție “ Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare.

Având în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura pășunii, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății este cea existentă în prezent, adică teren pasune extravilan.

Evaluarea proprietăților imobiliare se realizează printr-una din cele 3 abordări, recomandate de Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2024 și anume :

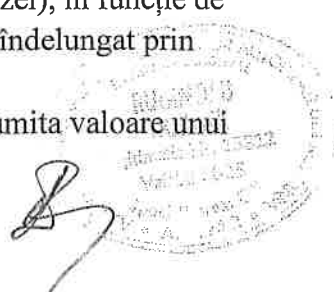
Evaluarea terenului prin abordarea capitalizării venitului rezultat din valoarea estimată de piață pentru un teren cu destinația de pășune situat în extravilanul comunei Horia județul Neamț.

În cadrul acestei abordări se determină valoarea estimată de piață din prezent pentru închirierea trupului de pasune.

Pentru terenurile cu destinație de pășune se calculează în funcție de actele normative în vigoare (Hotărârea Consiliului județean Neamț 290/20. 12. 2024 și a Ordinului nr.407 din 31 mai 2013) prin care se legiferează modul de determinare a valorii de concesiune/inchiriere a pășunilor.

Aceasta presupune că un imobil (în cazul de față terenul supus analizei), în funcție de caracteristicile sale și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere/ concesiune.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui



bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsură în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din închirierea/concesionarea proprietății. În cadrul evaluării activelor în exploatare, trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator (în cazul de față se ia în calcul cantitatea de masă vegetală și prețul pe tonă de masă vegetală)

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt:

- venitul net din exploatare (VNE), este venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- venitul brut efectiv, este venitul obținut din închirierea pășunilor amendat cu gradul de ocupare;
- cheltuielile de exploatare sunt cheltuielile ce cad în sarcina proprietarului/investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (cheltuieli cu mentenanța calității pășunilor) și variabile (utilități, salarii, întreținere) dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași;
- rata de capitalizare "c" ce reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a valorilor estimate de piață pentru astfel de terenuri, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.
- Relația de calcul este:
- $V = V_{ne}/c$, în care,
- $V \sim$ valoarea terenului,
- V_{ne} = valoarea venitului net (în cazul de față valoarea chirie rezultată din concesiune),
- c = rata de capitalizare a venitului.

Relația prin care se determină venitul estimat respectiv determinarea prin multiplicarea valorii terenului cu rata de capitalizare este:

Concret, evaluarea pășunilor se realizează prin înmulțirea, cantitatea de masă vegetală, cu prețul stabilit pentru o tonă de către CJ Neamț prin Hotărârea cu nr. 290/20 decembrie 2024.

Valoarea determinată are la bază, următoarele criterii care ne conduc la o estimare cât mai aproape de realitatea din piața specifică.

- ❖ compoziția erbacee, bună.
- ❖ coeficientul de asigurare a riscului (a păzei)
- ❖ durata sezonului de pasunat, medie
- ❖ ciclu de pasunat, în funcție de numărul de zile de pasunat și perioada de refacere a ierbii
- ❖ capacitatea de pasunat, care este exprimată în UVM
- ❖ lucrările tehnice care au fost executate :
 - lucrări de curățare, da
 - înlăturare plante daunatoare și toxice, da
 - nivelarea mușuroaielor, da
 - înlăturare plante înalte și măcăciuni, da etc.
- < lucrările tehnice de fertilizări, moderat



- < tarlitul suprafeței de pasunat,partial;
- < ♦ distanta fata de localitate;
- < ♦ existenta cailor de comunicație din intravilanul comunei, din intravilanul satelor ;
- <

Evaluarea proprietatii.Abordarea in evaluare si rationamentul

Evaluarea proprietății imobiliare s-a realizat utilizandu-se una din tehnicile de evaluare ecomandate de Standardele de Evaluare bunuri ANEVAR 2024, respectiv, capitalizarea venitului prin valorificarea cantitatii de masa vegetala de pe terenuri cu destinația de pășuni, in conformitate cu legislația specifica in domeniul analizat astfel:

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 407 din 31 mai 2013, de aprobare a normelor cadru de concesiune si închiriere a suprafețelor de pajiști emis de Ministrul agriculturii si dezvoltării rurale si viceprim-ministrul,ministrul dezvoltării regionale si administrației publice si publicat in Monitorul oficial cu nr.333 din 7 iunie 2013, care stabilește la punct IV. 1« **Prețul inchirierii este de lei /Ha, fara a depăși 50% din valoarea masei verzi pe hectar calculata in funcție de prețul stabilit de Consiliul județean ».**

Din informațiile trimise la DGA Neamț de la primaria Horia, rezulta ca producția de masa vegetala, declarata pentru anul 2024, este de 8,50 to/Ha ;

Pentru intocmirea periodica a amenajamentului zoopastoral,a evaluărilor precum si a platilor, pentru administrare,verificare si urmărire etc, se ia in calcul un procent de 15%.

Utilizând prețul pe tona de masa vegetala, aprobat in Anexa la HCJ Neamt 290/20 decembrie 2024, in care se stabileste pret de 75 lei/tona, rezulta o valoare estimata de 8,50 tone x 75 lei/ha x 1,15 x 50%=366 lei/ha/an si se recomanda 366,00lei/ha/an ca si valoare de inchiriere/concesiune.

Din analiza efectuada a rezultat ca cea mai buna utilizare a proprietății este utilizarea actuala de teren agricol, cu destinația de pășuni.

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

Valoarea a fost estimata ținând cont de ipotezele si condițiile limitative exprimate in prezentul raport; Luindu-se in considerare adecvarea, precizia cantitatea si calitatea informațiilor,adaptate la situația concreta a proprietății,evaluatorul isi exprima opinia ca :

Valoarea estimată de concesiune/inchiriere pentru suprafața de 50.729 mp cu destinația de pășune este :

$$5,0729 \text{ ha} \times 366 \text{ lei/ha/an} = 1856,68 \text{ lei, rotunjit-1857 lei/an}$$

- la estimarea valorii s-a tinut seama de calitatile naturale ale proprietăților imobiliare, de destinația acestora;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locala;
- situația actuala a proprietății si scopul evaluării au stat la baza selectării abordării de



evaluare utilizate si de modalitățile de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii estimate de concesiune/inchiriere a proprietății;

o valoarea este o predicție;

o valoarea este subiectiva

- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate pentru conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este opinia unei valori;

21.01.2025

Evaluator ANEVAR, Doinita Ruginosu



Stampa circulară a ANEVAR (Agenția Națională de Protecție a Mediului) cu textul: "ROMANIA", "ANEXA 1", "ANEXA 2", "ANEXA 3", "ANEXA 4", "ANEXA 5", "ANEXA 6", "ANEXA 7", "ANEXA 8", "ANEXA 9", "ANEXA 10", "ANEXA 11", "ANEXA 12", "ANEXA 13", "ANEXA 14", "ANEXA 15", "ANEXA 16", "ANEXA 17", "ANEXA 18", "ANEXA 19", "ANEXA 20", "ANEXA 21", "ANEXA 22", "ANEXA 23", "ANEXA 24", "ANEXA 25", "ANEXA 26", "ANEXA 27", "ANEXA 28", "ANEXA 29", "ANEXA 30", "ANEXA 31", "ANEXA 32", "ANEXA 33", "ANEXA 34", "ANEXA 35", "ANEXA 36", "ANEXA 37", "ANEXA 38", "ANEXA 39", "ANEXA 40", "ANEXA 41", "ANEXA 42", "ANEXA 43", "ANEXA 44", "ANEXA 45", "ANEXA 46", "ANEXA 47", "ANEXA 48", "ANEXA 49", "ANEXA 50", "ANEXA 51", "ANEXA 52", "ANEXA 53", "ANEXA 54", "ANEXA 55", "ANEXA 56", "ANEXA 57", "ANEXA 58", "ANEXA 59", "ANEXA 60", "ANEXA 61", "ANEXA 62", "ANEXA 63", "ANEXA 64", "ANEXA 65", "ANEXA 66", "ANEXA 67", "ANEXA 68", "ANEXA 69", "ANEXA 70", "ANEXA 71", "ANEXA 72", "ANEXA 73", "ANEXA 74", "ANEXA 75", "ANEXA 76", "ANEXA 77", "ANEXA 78", "ANEXA 79", "ANEXA 80", "ANEXA 81", "ANEXA 82", "ANEXA 83", "ANEXA 84", "ANEXA 85", "ANEXA 86", "ANEXA 87", "ANEXA 88", "ANEXA 89", "ANEXA 90", "ANEXA 91", "ANEXA 92", "ANEXA 93", "ANEXA 94", "ANEXA 95", "ANEXA 96", "ANEXA 97", "ANEXA 98", "ANEXA 99", "ANEXA 100".



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54255 Horia

Nr. cerere	45376
Ziua	15
Luna	11
Anul	2018



Cod verificare
100064333161

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54255	Din acte: 1.443.800 Masurata: 50.729	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45376 / 15/11/2018		
Act Administrativ nr. Hotărâre Nr. 650, din 27/06/2007 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. Adresa Nr. 10031, din 15/11/2018 emis de Primăria Comunei Horia; Act Administrativ nr. Ordin Nr. 327, din 27/11/2006 emis de Instituția Prefectului - Județul Neamț;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA HORIA , CIF:2613737, - domeniu public -	A1

C. Partea III. SARCINI .

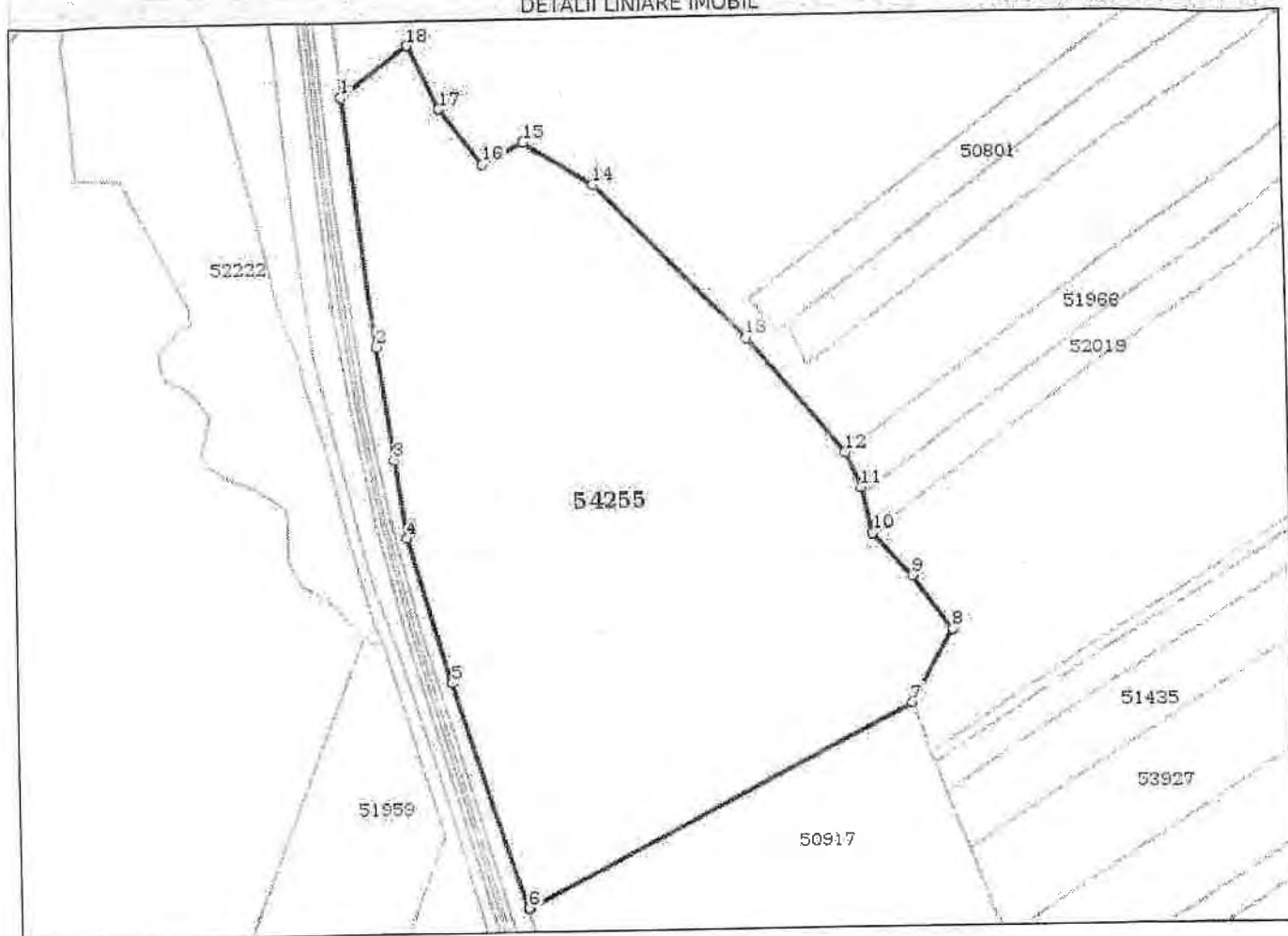
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54255	Din acte: 1.443.800 Masurata: 50.729	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	50.729	7	65-66-69	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	106.794
2	3	49.221
3	4	33.643
4	5	65.462

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	102.386
6	7	186.675
7	8	36.265
8	9	28.838
9	10	24.822
10	11	19.96
11	12	16.494
12	13	64.693
13	14	92.194
14	15	35.305
15	16	19.53
16	17	29.846
17	18	30.131
18	1	35.546

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
21-11-2018

Data eliberării,
/ /

22. NOV. 2018

Asistent Registrator,
GHEORGHE BATRANU

Referent,

(parafa și semnătura)

A.N.C.P. (parafa și semnătura)

STEGARU IONELA CRISTINA

Referent

A.N.C.P. D.C.R. NEAMT

BATRANU GABRIEL

Asistent Registrator





Consiliul



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL JUDEȚEAN
HOTĂRÂRE

privind stabilirea prețului mediu al masei verzi obținută de pe pajiști permanente,
valabil pe anul 2025

Consiliul Județean Neamț;

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.50/68.159/(RU)68.160/2024 al domnului Daniel-Vasilică Harpa, președintele Consiliului Județean Neamț, întocmit în baza adresei nr.6.212/2024 a Direcției pentru Agricultură Județeană Neamț;

Văzând raportul de specialitate nr. 50/68.327/(RU)68.328/2024 al Direcției Generale Juridice, Achiziții și Protocol, precum și avizele comisiilor de specialitate;

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 2025, la valoarea de 75 lei.

Art.2: Prezenta hotărâre va intra în vigoare începând cu data de 1 ianuarie 2025.

Art.3: Secretarul general al județului va asigura comunicarea prezentei hotărâri 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. 290 din 20.12.2024

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

Nr. total al aleșilor județeni în funcție 33

Nr. total al aleșilor județeni prezenți 31

Nr. total al aleșilor județeni absenți 2

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

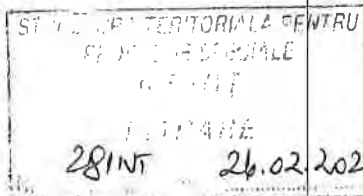
Voturi „pentru” 31

Voturi „împotriva” 0

Abțineri 0



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



Nr. 733 PS/ 20.02.2025

Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI HORIA, JUDEȚUL NEAMȚ,
Domnul Ioan - Cristian BACIU

ROMANIA
JUDEȚUL NEAMȚ
PRIMĂRIA COMUNEI HORIA
Nr. 2186 din 26.02.2025

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 956 din 29.01.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică „*Teren în suprafață de 123.691 mp.*”, situat în sat Cotu Vameș, comuna Horia, județul Neamț, identificat la poziția 148 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 72/10.10.2024 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Horia, județul Neamț și înscris în Cartea funciară nr. 54251 a comunei Horia, având numărul cadastral 54251 al imobilului situat în tarla 11, parcela 96, sat Cotu Vameș, comuna Horia, județul Neamț,

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

AVIZ

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

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

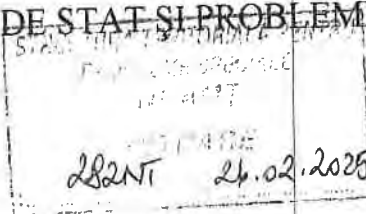
Georgian POP





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 734 PS/ 20.02.2025



Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI HORIA, JUDEȚUL NEAMȚ,

Domnul Ioan - Cristian BACIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ

PRIMĂRIA COMUNEI HORIA

2187 din 26.02.2025

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 955 din 29.01.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică „**Teren în suprafață de 68.459 mp.**”, situat în sat Cotu Vameș, comuna Horia, județul Neamț, identificat la poziția 147 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 72/10.10.2024 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Horia, județul Neamț și înscris în Cartea funciară nr. 54250 a comunei Horia, având numărul cadastral 54250 al imobilului situat în tarla 32, parcela 238, 238/1 și 239, sat Cotu Vameș, comuna Horia, județul Neamț,

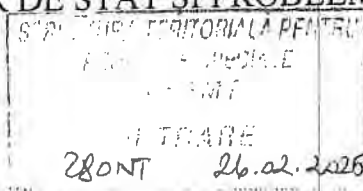
în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

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

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 732 PS/ 20.02 2025

Nesecret

Exemplar nr. 1

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ

PRIMĂRIA COMUNEI HORIA

Nr. 2185 din 26.02.2025

PRIMARULUI COMUNEI HORIA, JUDEȚUL NEAMȚ,
Domnul Ioan - Cristian BACIU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 957 din 29.01.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică „*Teren în suprafață de 91.219 mp.*”, situat în sat Cotu Vameș, comuna Horia, județul Neamț, identificat la poziția 149 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 72/10.10.2024 *privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Horia, județul Neamț și înscris în Cartea funciară nr. 54252 a comunei Horia, având numărul cadastral 54252 al imobilului situat în tarla 10, parcela 93, 93/1 și 94, sat Cotu Vameș, comuna Horia, județul Neamț,*

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

A V I Z

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

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

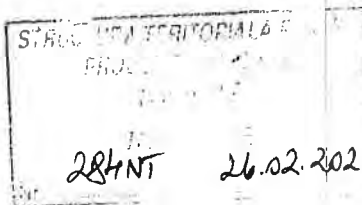
Georgian POP





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 736 PS/ 20.02. 2025



Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI HORIA, JUDEȚUL NEAMȚ,

Domnul Ioan - Cristian BACIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ

PRIMĂRIA COMUNEI HORIA

Nr. 2189 din 26.02.2025

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 958 din 29.01.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică „**Teren în suprafață de 11.846 mp.**”, situat în sat Horia, comuna Horia, județul Neamț, identificat la poziția 150 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 72/10.10.2024 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Horia, județul Neamț și înscris în Cartea funciară nr. 54254 a comunei Horia, având numărul cadastral 54254 al imobilului situat în tarla 7, parcela 62, sat Horia, comuna Horia, județul Neamț,

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

AVIZ

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

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

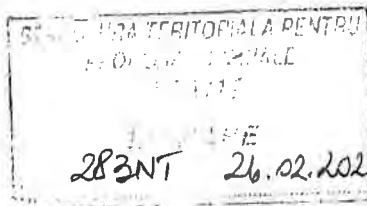

Georgian POP





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 735 PS/ 20.02.2025



Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI HORIA, JUDEȚUL NEAMȚ,

Domnul Ioan - Cristian BACIU



Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 959 din 29.01.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în Infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică „*Teren în suprafață de 50.729 mp.*”, situat în sat Horia, comuna Horia, județul Neamț, identificat la poziția 151 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 72/10.10.2024 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Horia, județul Neamț și înscris în Cartea funciară nr. 54255 a comunei Horia, având numărul cadastral 54255 al imobilului situat în tarla 7, parcela 65, 66 și 69, sat Horia, comuna Horia, județul Neamț,

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

AVIZ

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

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE


Georgiana POP

