

**ROMÂNIA**  
**JUDETUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a suprafeței de 682 mp, având categoria de folosință teren arabil, situată în municipiul Adjud, strada Ecaterina Teodoroiu nr.51, județul Vrancea T 73, P482, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud**

În exercitarea atribuțiilor conferite prin art.36,alin (2),lit.”c” și alin.(5) lit.”b” din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărâște cu privire la vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

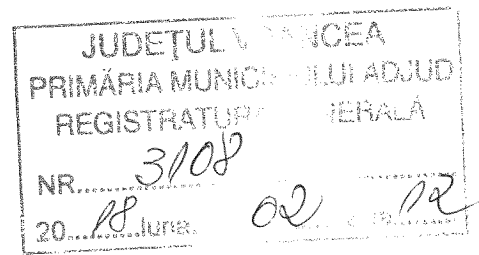
Potrivit art.123 alin.(2) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare, vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre propus spre vânzare aparține domeniului privat al municipiului Adjud, fiind identificat la Cap.E “Terenuri pentru construcții spații comerciale, producție, prestări servicii “ poziția102 din Hotărârea Consiliului local nr.19/25.02.2015 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud.

Pentru a veni în sprijinul persoanelor fizice și juridice care doresc să achiziționeze teren în vederea construirii de locuințe, spații comerciale etc., dar și pentru a obține venituri la bugetul local, propunem vânzarea terenului, în suprafață de 682 mp., în municipiul Adjud, strada Ecaterina Teodoroiu nr.51, județul Vrancea, T 73, P 482. Această suprafață de teren, având categoria de folosință arabil este înscrisă în Cartea Funciară a localității Adjud, având număr cadastral 51891.

Ca urmare a celor expuse mai sus și în conformitate cu prevederile art.45,alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, propun elaborarea de către Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Unități Publice Subordonate, a unui proiect de hotărâre cu privire la vânzarea, prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 682 mp.,aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, strada Ecaterina Teodoroiu nr.51, județul Vrancea,T73, P 482.

**PRIMAR**  
**ING. CONSTANTIN ARMENCEA**



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**al Serviciului de Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ,  
Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a suprafeței de teren în suprafață de 682 mp, având categoria de folosință teren arabil, situată în municipiul Adjud, strada Ecaterina Teodorescu, nr.51, jud.Vrancea, T 73, P 482, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud**

În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, Consiliul local al municipiului Adjud trebuie să realizeze un management eficient al terenurilor și clădirilor proprietate publică și privată pe care le are în proprietate sau în administrare.

Propunerea privind aprobarea vânzării unui teren în suprafață de 682 mp., având categoria de folosință teren arabil situat în municipiul Adjud, strada Ecaterina Teodorescu nr.51, T 73, P 482, județul Vrancea, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care o formulăm astăzi are la bază politica Consiliului local al Municipiului Adjud, privind valorificarea superioară a bunurilor aparținând patrimoniului privat, asigurarea unor suprafețe de teren necesare construirii unor locuințe, facilitarea amenajării căilor de acces între străzi.

Conform art.123 alin.(1) din Legea Administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare „Consiliile locale și Consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz să fie date în administrarea regiilor autonome, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean în condițiile legii”.

Conform alin.(2) „Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”

Conform dispozițiilor art.13 alin 1 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul de vânzare minim de la care pornește licitația pentru teren este de 4,90 euro/mp și a fost stabilit prin Raportul de evaluare, întocmit de către un evaluator autorizat, membru ANEVAR.

Valoarea totală minimă a terenului de la care pornește licitația este 3342 euro, sumă ce va fi achitată în lei la cursul BNR din ziua plății.

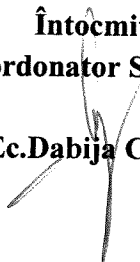
Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului Adjud, fiind identificat în cap.E "Terenuri pentru construcții, spații comerciale, producție, prestări servicii", poziția 102 din Hotărârea Consiliului local nr.19/25.02.2016 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Adjud.

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 682 mp, având categoria de folosință teren arabil, situat în municipiul Adjud, strada Ecaterina Teodoroiu nr.51, județul Vrancea T 74. P493 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

**Întocmit,  
Coordonator SADPP**

**Ec.Dabija Costică**



**Inginer cadastru,**

**Ing.Grobnicu Mihaela**



**Director executiv,  
Ec.Pușcașu Mihaela**



Nr. 27/12.02.2018

**ROMANIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**HOTĂRÂREA nr.**  
**din 29 martie 2018**

**Privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a suprafeței de teren de 682 mp., având categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, strada Ecaterina Teodoroiu nr.51, județul Vrancea, T 73, P 482, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud**

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară la convocarea Primarului:

- Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud, precum și raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate al Primăriei Municipiului Adjud cu privire la aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a suprafeței de teren 682 mp, având categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, strada Ecaterina Teodoroiu nr.51, jud.Vrancea, T73, P 482, înscris în Cartea Funciară nr.51891, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud;
- Luând act de Hotărârea Consiliului local nr.86/25.05.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud;
- Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud ;
- În baza prevederilor art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Considerând dispozițiile Codului Civil privind vânzarea prevăzute în Cap.I, Titlul IX;
- Având în vedere dispozițiile art.4, din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), alin. (5), lit. b), art.45 alin.(3), art.47, art.117 alin(1) lit. a) și art.123 alin.(1) și alin.(2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini pentru vânzarea suprafeței de teren de 682 mp., având categoria de folosință arabil , aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în Municipiul Adjud, strada Ecaterina Teodoroiu nr.51, județul Vrancea, T 73, P 4482, conform Anexei nr.1 și Anexei nr.2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a suprafeței de teren de 682 mp., având categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, strada Ecaterina Teodoroiu nr.51, jud.Vrancea, T73, P482 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, înscris în Cartea funciară a municipiului Adjud la nr. 51891.

**Art.3.** Prețul minim de vânzare al terenului în suprafață de 682 mp., de la care pornește licitația este de 4.90 euro/mp., adică 3342 euro, calculați în lei la cursul B.N.R. din ziua plății, a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator extern, membru A.N.E.V.A.R., și a fost însușit și aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Adjud. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 3.342 euro, respectiv 15.443 ron

**Art.4.** Procedura de licitație publică va demara în maximum 45 de zile de la adoptarea hotărârii, iar perfectarea contractului de vânzare- cumpărare va avea loc în maximum 30 de zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare. Cumpărătorul va achita prețul terenului adjudecat conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare. Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer a dreptului de proprietate.

**Art.5.** Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legilor Fondului Funciar.

**Art.6.** În evidențele patrimoniului privat al municipiului Adjud, se va opera corespunzător vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 682 mp., situat în municipiul Adjud, strada Ecaterina Teodoroiu nr.51, județul Vrancea, T 73, P 482.

**Art.7.** Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului județului Vrancea prin grija Serviciului Administrație Publică Locală și va fi dusă la îndeplinire de către Serviciul Administrare Domeniul Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate.

**PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**Secretarul municipiului Adjud,**  
**jr. Sibîșan Andra Genoveva**

**ROMANIA**  
**JUDETUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**Anexa nr. 1 la HCL nr.        din 29 martie 2018**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a suprafeței de teren în suprafață de 682 mp, având categoria de folosință teren arabil din municipiul Adjud, strada Ecaterina Teodoroiu nr.51, județul Vrancea, T 73, P 482, aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud.**

**1.Date generale ale studiului de oportunitate**

Primăria municipiului Adjud împreună cu Consiliul Local intenționează să vândă prin licitație publică terenul în suprafață de 682 mp, având categoria de folosință teren arabil situată în municipiul Adjud, strada Ecaterina Teodoroiu nr.51, jud.Vrancea, T 73, P 482.

Pentru acest teren există intenția de cumpărare în vederea amenajării unei căi de legătură..

Potrivit art.123, alin. (1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare, „Consiliile locale și Consiliile județene hotărăsc că bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz să fie date în administrarea regiilor autonome sau instituțiilor publice, să fie concesionate sau închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean în condițiile legii, cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean în condițiile legii.”

În temeiul art.123, alin.(2) din Legea administrației publice nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare, vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”

**2.Scopul elaborării studiului de oportunitate**

Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Adjud stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții private ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create.

### **3.Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil**

#### -Elemente juridice

-Denumirea și categoria din care face parte:

Terenul este situat în municipiul Adjud , strada Ecaterina Teodoroiu nr.51, jud.Vrancea T 73, P 482.

-Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al municipiului Adjud, aparținând patrimoniului privat al municipiului Adjud.

#### - Elemente tehnice

Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, T73, P 482, are o suprafață de 682 mp, cu numar cadastral 51891

Adresa: localitatea Adjud, strada Ecaterina Teodoroiu, nr.51 jud.Vrancea T 73, P 482.

-Vecinătăți:

-la est- str.Ecaterina Teodoroiu

-la vest- Proprietăți private

-la nord- Proprietăți private

-la sud - Proprietăți private

-Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Adjud.

-Activitățile - Terenul propus spre vânzare de 682 mp., prin procedura de licitație publică este înscris în Cartea funciară a municipiului Adjud sub numărul cadastral 51891.

#### -Elemente economice

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social , care justifică vânzarea terenului sunt:

- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de noi venituri la bugetul local al municipiului Adjud ;

### **4. Prețul vânzării și date referitoare la procedura de vânzare**

Prețul minim de vânzare a terenului de la care pornește licitația este de 3342 euro adică 4,90 euro/mp., stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat membru ANEVAR.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

### **5.Modalitatea de organizare a licitației:**

Tipul de licitație va fi licitație publică închisă

#### **Date referitoare la procedura de vânzare**

Conform prevederilor art.123 alin (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare „Consiliile locale și Consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat , de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să

fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean în condițiile legii, cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean în condițiile legii.”

În temeiul art.123, alin.(2), din Legea administrației publice nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare „vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Procedura de licitație publică va demara în maxim 45 de zile de la adoptarea hotărârii, iar perfectarea contractului de vânzare-cumpărare va avea loc în maximum 30 de zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare.

-licitația se va organiza și desfășura după confirmarea legalității Hotărârii Consiliului Local de către Instituția Prefectului județului Vrancea;

-garanția de participare la licitație este de 167 euro(167 euro x 4, 6210 lei/euro=772 ron) adică 5% din valoarea totală a terenului licitat, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2) din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.86/26.06.2015,modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

-la ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei.

- cumpărătorul va achita prețul terenului adjudecat conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud.

-taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

**Întocmit,**  
**Coordonator SADPP**  
**Ec.Dabija Costică**

**Președinte de ședință**

**Contrasemnează**  
**Secretar**  
**jr.Sibișan Andra Genoveva**



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**Anexa nr. 2 la HCL nr.        din 29 martie 2018**

**CAIET DE SARCINI**

**Privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a suprafeței de teren de 682 mp, având categoria de folosință arabil situat în Adjud, str.Ecaterina Teodoroiu, nr.51, județul Vrancea, T 73, P 482, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud**

**Cap. I. Obiectul vânzării**

**1.1.** Potrivit art.123 alin.(2) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare ,vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Suprafață de 682 mp., având categoria de folosință arabil, care este propusă spre vânzare este situată în intravilanul municipiului Adjud, str.Ecaterina Teodoroiu 51,Vrancea T 73, P 482, face parte din domeniul privat al Municipiului Adjud, conform Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Adjud, Cap.E ,” Terenuri pentru construcții spații comerciale, producție , prestări servicii”, poziția 10, și va fi achitat conform Hotărârii Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Conform raportului de evaluare suma propusă pentru vânzarea terenului este de 3.342 euro, (4,90 euro/mp.) adică 15.443 ron,

**Cap. II. Motivația vânzării**

**2.1.**Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local;
- prevederile art. 36 alin.5 litera “b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 123 alin. (2) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare prevede: „Vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”

**Cap. III. Elemente de preț**

**3.1.** Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 682 mp., însușit și aprobat de Consiliul local al Municipiului Adjud este de 4.90 euro/mp adică 22,64 Ron/ mp,

calculați la cursul B.N.R. din data de 20.12.2017, respectiv 4,6210 lei/ euro. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 3.342 Euro, respectiv de 15.443 Ron. Prețul minim de la care pornește licitația pentru suprafața de 682 mp., este de 4,90 euro/mp., adică 22,64 ron/mp, calculați la cursul la cursul B.N.R din data de 20.12.2017, respectiv 4,6210 lei/euro. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 3.342 euro, respectiv de 15.443 ron.

**3.2.** Garanția de participare la licitație pentru achiziționarea suprafeței de 682 mp. , este de 167 euro (167 euro x 4.6210 lei/euro= 772 ron), reprezentând 5 % din valoarea totală a imobilului licitat, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2). din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Adjud nr.86/25.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27. 04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 , privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud

**3.3** Pentru ofertanții care nu au adjudecat bunul pentru care s-au înscris, garanția de participare va fi restituită în termen de 60 de zile de la data licitației în baza unei cereri formulate în scris.

**3.4.** Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se scade din valoarea totală a bunului imobil adjudecat, aceasta reprezentând prima rată pentru achiziția bunului, urmând ca diferența de valoare să fie achitată conform dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017, la data semnării contractului.

**3.5.** În cazul în care adjudecatarul nu achită întreaga contravaloare a bunului imobil în termenul prevăzut la pct. 3.4., se vor aplica prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06. 2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

#### **Cap. IV. Condiții de mediu**

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

#### **Cap. V . Obligațiile părților**

##### **4.1.Vânzătorul are următoarele obligații;**

- a. să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare/primire.
- b. vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare (să garanteze apărarea împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale potrivit art.1695 Noul Cod civil).
- c. de asemenea, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.
- d. vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.

##### **4.2.Cumpărătorul are următoarele obligații:**

- a. - achitarea integrală a debitelor pe care le are față de bugetul local din localitatea de domiciliu pentru persoane fizice respectiv localitatea sediului social pentru persoane juridice;
- b. - cumpărătorul se obligă să achite prețul terenului, precum și cheltuielile vânzării (cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare - onorariul notarial, întocmirea documentației cadastrale, deschiderea cărții funciare și obținerea extrasului de carte funciară, ).
- c.- să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și cele care decurg după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

#### **Cap.VI. Dispoziții finale**

- 5.1.** Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.
- 5.2.** Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare. Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia numai după finalizarea întocmirii cărții funciare.
- 5.3.** Contravaloarea caietului de sarcini, și taxa de participare la licitație inclusiv toate documentele necesare licitației în suma de 100 lei, se vor achita la casieria Primăriei municipiului Adjud.
- 5.4.** Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică. Părțile se vor prezenta după adjudecare și după finalizarea cărții funciare la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.
- 5.5.** Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, copii de pe chitanțele care atestă achitarea documentației de licitație și a garanției de participare la licitație.
- Nu pot participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:
- au debite față de bugetul de stat și Primăria municipiului Adjud;
  - sunt în litigii cu Consiliul Local al municipiului Adjud;
  - au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al municipiului Adjud;
- 5.6.** Dacă din diferite motive licitația se amână sau se anulează, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.
- În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de cinci zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria municipiului Adjud.
- Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se considera însușite de către ofertant.

## **Cap.VII. Instrucțiuni pentru ofertanți**

Licitația se va desfășura în data de \_\_\_\_\_ la sediul Primăriei municipiului Adjud.  
Înscrierea la licitație se va face în perioada \_\_\_\_\_ între orele 8.30 și 16.00 la sediul Primăriei municipiului Adjud.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- garanția de participare la licitație, este în sumă de 167 euro, respectiv 772 ron, pentru suprafața de 682 mp, arabil, adică 5 % din valoarea totală a bunului, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2) din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Local nr.86/25.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017.

- contravaloarea caietului de sarcini aferent licitației și a taxei de participare la licitație este de 100 lei, suma ce se va achita la casieria Primăriei municipiului Adjud.

Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 682 mp., este 4,90 euro/mp., adică 22,64 Ron/ mp., calculați la cursul B.N.R. din data de 20.12.2017 de 4,6210 lei/euro, însușit și aprobat de Consiliul local al municipiului Adjud. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este 3.342 Euro, respectiv de 15.443 ron.

### **Pentru persoane juridice**

- copii xerox de pe chitanțele care atestă plata caietului de sarcini, a documentației pentru licitație și a garanției depuse ori copii ale ordinelor de plată justificative;

- act constitutiv al societății (statut/ contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerțului;

- copie de pe CI administrator/asociat;

- certificat privind achitarea impozitelor și taxelor locale;

**Pentru persoanele fizice**

- actul de identitate;

- copie xerox de pe chitanțele care atestă plata caietului de sarcini, a documentației pentru licitație și a garanției depuse;

- actul autentic de reprezentare (procura), în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;

- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de Primăria municipiului Adjud.

Certificatul doveditor va fi eliberat de Primăria municipiului Adjud, și va fi depus în formă originală.

Cererile tip de participare la licitație vor fi procurate de către ofertanți la sediul Primăriei Adjud.

### **Cap.VIII Desfășurarea licitației**

Procedura de licitație cuprinde următoarele etape:

**6.1.** se verifică existența actelor solicitate și a actelor doveditoare de plată a garanției, a caietului de sarcini și a documentației pentru licitație, precum și a taxei de participare;

**6.2.** se verifică identitatea ofertanților pe baza buletinului de identitate/ cărții de identitate/ adeverințe;

**6.3.** se face deschiderea plicurilor cu ofertele;

**6.4.** bunul mobil teren și construcții se adjudecă aceluși ofertant care a făcut cea mai mare ofertă;

**6.5.** pe durata ședinței de licitație, participanții nu au permisiunea de a părăsi sala, în caz contrar vor fi descalificați;

**6.6.** Comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces-verbal de adjudecare, în două exemplare;

**6.7.** Părțile se vor prezenta după adjudecare și după finalizarea cărții funciare la un Birou Notarial, în vederea încheierii contractului în formă autentică, pe baza procesului-verbal de adjudecare.

În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți participanții înscriși, se așteaptă o ora după care licitația se amână pentru o perioadă de 10 zile.

**Intocmit**  
**Coordonator SADPP**  
**Ec.Dabija Costică**

**Președinte de ședință**

**Secretarul municipiului Adjud**  
**Jr. Sibîșan Andra Genoveva**

Patalmoniu

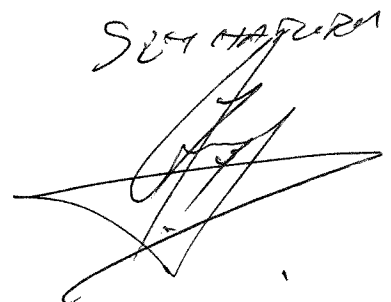
JUDEȚUL VRANCEA	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD	
REGISTRATURA GENERALĂ	
NR. 2720	
02.18	02.06

DOMNULUI PRIMAR,

SUBSEMĂNĂTUL ÎNGHAIȚ VALENTIN, DOMICILIAT ÎN  
ADJUD STR. ION ROȘA NR.2. PRIN PREZENTA SA  
ROG SA APROBATI ACHIZIȚIUNEA SUPRAFETEI DE  
688m<sup>2</sup> SITUATI ÎN STR. ECATERINA TEODOROIU 51  
FIIND NECESARA PT. ÎNTRIREA SUPRAFETEI STRAZII  
AFERENTE



DATA.  
6.02.2018

SUSĂMĂNĂT  


**ROMANIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**HOTĂRÂREA Nr. 19**  
din 25.02.2016

Privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD, întrunit în ședință ordinară:

Având în vedere:

- Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud privind aprobarea listei de inventar a bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Adjud precum și Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Publice Subordonate ;
- Luând act de avizul favorabil al Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură;
- Dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Guvern privind Statutul -cadru al unității administrativ -teritoriale nr.53/2002;
- Legea contabilității nr.82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36 alin.(2), lit.c, art.45 alin.(3), art.47, art.117alin.(1) lit."a" și art.121 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se însușește Anexa- Bunurilor Imobile (clădiri și terenuri) privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, ce face parte integrantă la prezenta hotărâre.

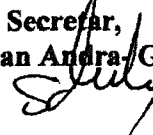
**Art. 2.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea Hotărârea Consiliului Local nr.82/23.06.2011.

**Art.3.** Prezenta hotărâre va fi comunicata Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Președinte de Ședință,  
Ing.Stanciu Dinu-Dănuș



Contrasemnează,  
Secretar,  
Jr.Sibișan Andra-Genoveva



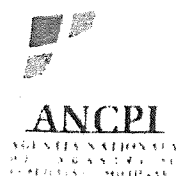
Nr. Crt.	Adresa	Identificare bunuri	Suprafață	Situația juridică actuală, denumire act proprietate, sau alte acte doveditoare	Observații
	zona bl.31			Consiliului Local nr.82/2011	concesionate
39.	Adjud, str. I. Roată- pendinte Distrigaz	1 garaj	62 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
40.	Adjud, str. Libertății, zona bl.5	6 boxe	35,5 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
41.	Adjud, str. Libertății, zona bl.1	1 boxa	8 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
42.	Adjud, str. Stadionului, zona bl.96-98	1 garaj	21 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
43.	Adjud, str. T. Vladimirescu, zona CT8	6 garaje	149 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
44.	Adjud, str. I. Roată, zona CT 4 și bl.45	2 garaje	42 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
45.	Adjud, str. V. Alecsandri, zona bl.17	1 garaj	39 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Teren concesionat
46.	Adjud, str. Libertății, zona bl.4	1 boxa	8 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
47.	Adjud, str. V. Alecsandri, zona bl.53-57	2 garaje	55 mp	H.C.Lnr.82/2011	Terenuri concesionate
48.	Adjud, str. Garoafei,	1 garaj	22,75 mp	H.C.L.nr.121/2014	Teren concesionat
49.	Adjud, str. I. Roată, nr.16 A	1 garaj	21 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Teren concesionat

**E. TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII SPAȚII COMERCIALE, PRODUCTIE,  
PRESTĂRI SERVICII**

Nr. Crt.	Adresa	Suprafata	Situația juridică actuală, denumire act proprietate, sau alte acte doveditoare	Beneficiar
	Adjud, str. Siret, zona CT 7, T 34, P1508, CF 51122	66 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	S.C. Patico S.R.L.
	Adjud, str. Siret, zona CT 7, T 34, P 1508, CF 51073	65 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Toporaș Catalin Eduard
	Adjud, str. Republicii nr.111 (Salcânilor)	256 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	S.C. Kandia Com S.R.L.

Nr. Crt.	Adresa	Suprafata	Situația juridică actuală, denumire act proprietate, sau alte acte doveditoare	Beneficiar
86.	Adjud, str.Libertății, bl.11	7 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Melinte Cristinel
87.	Adjud, str. N.Bălcescu, nr.1	51 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de P.F. Frunză Nicolae
88.	Adjud, str.T.Vladimirescu, bl.83, parter	7 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Dascălu Maria Iuliana
89.	Adjud, str.Libertății, bl.14	7,4 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Câmpureanu Costel
90.	Adjud, str.Siret, zona bl.74	16 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Andrei Gigi
91.	Adjud, str.V.Aleksandri, zona Cinematograf	215,6 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Pârvulescu Simona
92.	Adjud, str.Libertății, bl.13	9 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Tancău Rodica
93.	Adjud, str. Salcânilor, zona spital	90 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de S.C. ROLI S.R.L.
94.	Adjudu-Vechi, fost Autotrans	998 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Cantaragiu Marius
95.	Adjud, str. Libertății,	14 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Bulimar Aurica
96.	Adjud, str.T.Vladimirescu, bl.31, ap.2	7 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Răducan Cristina
97.	Adjud, str.I.Roată, zona Policlinica Veche	60mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Novac Marius
98.	Adjud, str.Sirețel, zona bl. 50	45 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de S.C. LEOSERV CRIS S.R.L.
99.	Adjud, str. Republicii, zona bl.59	10,08 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de S.C. MALVIRA S.R.L.
100.	Adjud, str.Republicii, nr.12A	657 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.154/2015	Concesionat de S.C. M&D AUTO SERV S.R.L.
101.	Adjud, str.Măceșilor	343 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.128/2015	Liber
102.	Adjud, str.E.Teodoroiu	682 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.145/2015	Liber





## EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

Nr.cerere	25861
Ziua	17
Luna	09
Anul	2015

### A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

**TEREN** intravilan

**Adresa:** Adjud

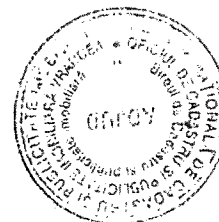
Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	51891	Din acte: 682; Masurata:682	

### B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
<b>14510 / 29.11.2011</b>		
Act administrativ nr. 207, din 27.10.2011, emis de CL ADJUD		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de proprietate privata., dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) <b>ORASUL ADJUD</b>	A1 -
<b>2096 / 01.03.2012</b>		
Act administrativ nr. 1516, din 10.02.2012, emis de ANCP VRANCEA		
B2	se noteaza actualizare limite imobil	A1 -
<b>9716 / 23.07.2012</b>		
Act administrativ nr. 9986, din 20.07.2012, emis de PRIMARIA ADJUD, act administrativ nr. 6580/01-06-2012 emis de OCPI VRANCEA; act administrativ nr. 8415/16-07-2012 emis de PRIMARIA ADJUD; Declaratie nr.1175/09.08.2012		
B3	se noteaza rectificare hotar	A1 -

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



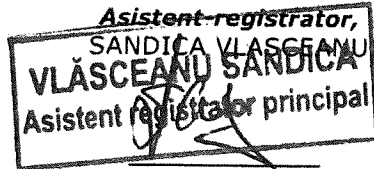
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara 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 100 RON, chitanța nr. VN152723/17-09-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,  
17/09/2015

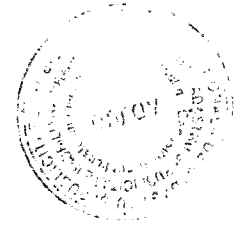
Data eliberării,  
/ /



(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



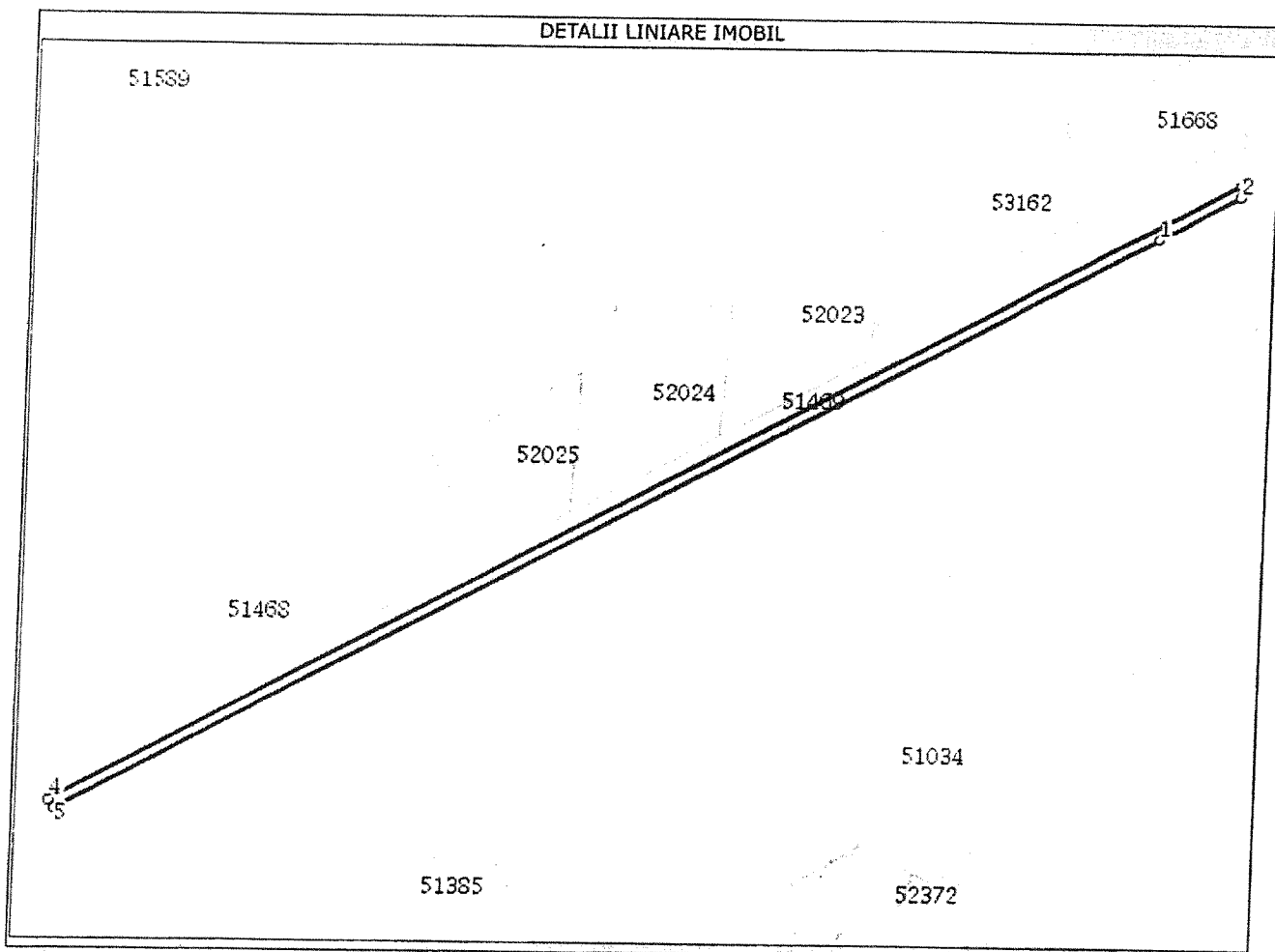
## Anexa Nr. 1 la Partea I

## TEREN intravilan

Adresa: Adjud

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
51891	682	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte: -; Masurata: 683	73	482	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m)
1	2	20,7
2	3	2,7
3	4	297,8
4	5	2,3
5	1	275,6

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

# *Raport de evaluare*

**Proprietate imobiliară– „teren arabil intravilan”, pentru determinarea valorii de piata**

**Client:**Primaria municipiului Adjud

**Proprietar:**Primaria municipiului Adjud

**Utilizator:**Primaria municipiului Adjud

**Tipul proprietății:** teren arabil intravilan

## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

### **1.1. Certificare**

Prin prezenta, in limita cunostintelor și informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate și corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și conditiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluentate de nici un factor și reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorilor.

***Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze de lucru care nu se incadreaza in "Cadrul General" al Standardelor de Evaluare:***

- obiectul evaluarii a fost identificat din punct de vedere juridic pe baza contractelor de achizitie in care Primaria Adjudeaza calitate de proprietar. Sub acest aspect juridic, obiectele contractelor de vanzare cumparare sunt mentionate atat "la CF" cat și "la titlu de proprietate" Primaria Adjudeaza este proprietara.

- la data evaluarii, evaluatorul a inspectat terenul supus evaluarii, la baza procesului de estimare a valorii de piata aflandu-se informatiile primite din partea clientului și considerate adevarate fara a face verificari suplimentare. Evaluatorul a inspectat proprietatea impreuna cu reprezentantul clientului in data de 16.12.2017.

Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in patrimoniul care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile și metodologia de lucru recomandate decatre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR).

Evaluatorul a respectat codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.

Evaluarea este realizata in concordanta cu Standardul de Evaluare SEV- 2017 cu devierile mentionate mai sus.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR.

**CRETU MARIUS CLAUDIU**

**Evaluator autorizat - proprietati imobiliare**

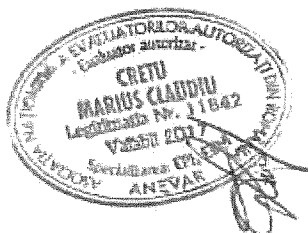
**Evaluator membru al Asocatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania**

## **1.2. Declaratie de conformitate**

Subsemnatul declara in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu SEV – editia 2017, respectandu-se totodata cerintele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut in vedere normele (Ghiduri de evaluare GEV) si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

**Evaluator autorizat – Membru titular,  
Ing. Cretu Marius Claudiu**



## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

### **1.3. Sinteza evaluarii**

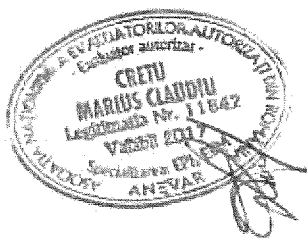
<b>Numele clientului</b>	Primaria municipiului Adjud		
<b>Data evaluarii</b>	20.12.2017		
<b>Tipul proprietatii</b>	Teren intravilan curti constructii		
<b>Adresa proprietatii</b>	Adjud, str. Ecaterina Teodoroiu, jud Vrancea		
<b>Proprietar</b>	Primaria Adjud		
<b>Numar cadastral</b>	51891		
<b>Numar Carte Funciara</b>	51891, Adjud		
<b>Lista actelor avute la dispozitie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Extras de Carte Funciara</li></ul>		
<b>Situatia/utilizarea actuala a imobilului</b>	Arabil intravilan.		
<b>Cea mai buna utilizare</b>	Cale de acces.		
<b>Suprafete (mp)</b>			
<b>Teren</b>		St: 682mp arabil intravilan, situat in Adjud, str. Ecaterina Teodoroiu, jud Vrancea.	
<b>Descrierea zonei și a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat.</b>	Imobilul este amplasat intr-o zona mediana a municipiul Adjud Zona in care se afla imobilul este o zona – rezidentiala.		
<b>Descriere teren</b>	Deschidere la strada	Terenul are deschidere de 341 ml la strada Ecaterina Teodoroiu.	
	Tip drum de acces	Pietruit	
<b>Utilitati edilitare existente (atat pentru proprietatea evaluata,cat și pentru zona)</b>	Instalatii și dotari electrice	<b>Da</b>	
	Instalatii și dotari alimentare cu apa	<b>Nu</b>	
	Instalatii și dotari alimentare cu gaze	<b>Nu</b>	
	Canalizare	<b>Nu</b>	

**PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

<b>Gradul de lichiditate</b>	mediu
	Timp estimate de vanzare 6-12 luni
	Vandabil
<b>Metode de evaluare (nr și descriere):</b>	S-au aplicat abordarea prin comparatii de piata.

<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>  (valoarea nu include TVA)	LEI	EUR
	15.443	3.342
<b>Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)</b>	4,6210	
<b>Observatii/mentiuni speciale</b>	Nu sunt.	

**Evaluator autorizat – Membru titular**  
**Ing. Cretu Marius Claudiu**





## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

1.1. DECLARATIE DE CONFORMITATE

1.2. CERTIFICARE

1.3. SINTEZA EVALUARII

### **2. PREMISELE EVALUARII**

2.1. Ipoteze și conditii limitative

2.2. Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii. Instructiunile evaluarii.

2.3. Drepturi de proprietate evaluate

2.4. Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate.

2.5. Data estimarii valorii.

2.6. Moneda raportului

2.7. Modalitati de plata

2.8. Inspectia proprietatii

2.9. Informatiile utilizate și surse de informatii

2.10. Clauza de nepublicare

2.11. Clauza de confidentialitate

2.12. Rapunderea fata de terti

2.13. Prezentarea beneficiarului- destinatarului

2.14. Prezentarea evaluatorului

### **3. PREZENTAREA DATELOR**

3.1. Identificarea proprietatii

3.2. Situatia juridica

3.3. Descrierea amplasamentului

3.3.1. Teren

3.4. Date despre zona, oras, vecinatati

3.5. Analiza SWOT

### **4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

4.1. Consideratii generale privind piata imobiliara și caracteristicile sale

4.2. Piata imobiliara specifica

4.3. Analiza ofertei

4.4. Analiza cererii

4.5. Echilibrul pietei

### **5. EVALUAREA PROPRIETATII**

5.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

5.2. Procedura de evaluare (etape parcurse)

5.3. Evaluarea terenului

5.4. Rezultatele evaluarii

5.5. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

### **6. CONCLUZII**

6.1. Opinia evaluatorului

***PFA CRETU MARIUS CLAUDIU***

**ANEXE:**

1. Fise prezentare proprietate
2. Fise de evaluare proprietate
3. Documente, date și informatii validate de piata privind proprietati similare
4. Documentar fotografic, harta amplasare proprietate.
5. Documente proprietate

## **2. PREMISELE EVALUARII**

### **2.1. Ipoteze și conditii limitative**

- Valoarea globala estimata pentru activele imobiliare nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediului și valorile sunt valabile in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- Nu s-au facut investigatii și nu s-au inspectat acele parti ale proprietatii ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și am presupus ca acele parti sunt in stare tehnica buna, in conformitate cu normele de functionare a elementelor respective și cu efectele care se pot constata prin inspectia partilor vizibile, accesibile. Nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al cladirii. Se presupune ca nu exista aspecte ascunse ale constructiei, care ar avea ca efect influentarea negativa a valorii estimate.
- Dimensiunile constructiilor au fost preluate din masuratorile cadastrale.
- Valoarea estimata in acest raport se aplica proprietatilor respective considerate in ansamblul (intregul) lor. Orice proportie din valoarea totala estimata, intre componentele proprietatii nu este aplicabila decat in contextul și pentru destinatia prezentata explicit in raport.
- Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.
- Proprietatile care fac obiectul prezentului raport au fost inspectate personal de catre evaluator.

#### ***Ipoteze speciale***

- ▶ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa și prealabila a evaluatorului asupra formei și contextului in care ar urma sa apara.
- ▶ Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat și pentru destinatar.
- ▶ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
- ▶ Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica locala.
- ▶ In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
- ▶ Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluarii.

## **2.2. Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării.**

*Obiectul evaluării* îl constituie proprietatea imobiliară aparținând Primăriei Adjud, la data de 20.12.2017.

*Raportul de evaluare* a fost solicitat în scopul determinării valorii de piață. Valoarea adecvată scopului declarat și care va fi estimată în prezentul raport este **valoarea de piață** a activelor imobiliare respective identificate și delimitate în fișele de prezentare.

**Valoarea de piață:** *(definită conform Standardelor de Evaluare SEV - editia 2017)*  
*“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.*

**Scopul evaluării:** Determinarea valorii de piață.

## **2.3. Drepturi de proprietate evaluate**

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Primăriei Adjud.

## **2.4. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.**

În estimările realizate evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardelor de Evaluare:

Standardele de evaluare (SEV editia 2017) și Ghidurile de evaluare, cu direcționare pe:

SEV 100 – Cadrul general;

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;

SEV 102 – Implementare;

SEV 103 – Raportare;

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului

SEV 400 – Verificarea evaluării

GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului.

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar SEV 2017

În această ipoteză, s-a putut apela la estimarea „valorii de piață” așa cum este ea definită în standardul de evaluare SEV 100 Cadrul General.

## **2.5. Data estimarii valorii**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii decembrie 2017. Datele care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 20.12.2017.

## **2.6. Moneda raportului**

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **4,6210 lei** pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

## **2.7. Modalități de plată**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fie plătită **integral** în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

## **2.8. Inspectia proprietatii**

Inspectia proprietatii s-a realizat de către evaluator în data de 16 decembrie 2017.

## **2.9. Informațiile utilizate și surse de informații**

Informațiile utilizate au fost preluate din:

- ✚ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele acesteia;
  - ✚ Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
  - ✚ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Sursele de informații au fost:
- ✚ Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, suprafețe) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
  - ✚ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
  - ✚ baza de date a evaluatorului
  - ✚ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare
  - ✚ informații existente pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro), mica publicitate, piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din județul Vrancea și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

## **2.10. Clauza de nepublicare**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport și încaun interval de timp limitat dupaaceasta data, în care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (decembrie 2017) când are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare din judetul Vrancea, și scopul prezentului raport. Dacaacestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

## **2.11. Clauza de confidentialitate**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati anterior. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

“Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei și contextului in care ar putea sa apara”.

## **2.12. Raspunderea fata de terti**

“Acest raport este confidential pentru dumneavoastra și pentru consultantii dumneavoastra și este numai pentru destinatia stabilita mai sus. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.

## **2.13. Prezentarea beneficiarului - destinatarului**

Primaria Adjud, str. Stadionului, nr.2, jud. Vrancea.

## **2.14. Prezentarea evaluatorului**

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

Comuna Traian, str. Principala, nr.225, Jud. Bacau

Evaluator autorizat

Cretu Marius Claudiu

Legitimatie: 11842/valabila 2017

### **3. PREZENTAREA DATELOR**

#### **3.1. Identificarea proprietatii**

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii se compune din teren curti constructii cu S=682mp. Proprietatea este situata in Adjud, str. Ecaterina Teodoroiu, jud Vrancea .



Terenul apartine Primariei Adjud.

#### **3.2. Situatia juridica**

Descrierea legala (conform CF), a proprietatii este urmatoarea:

- Teren in suprafata de 682 mp, situat in Adjud, str. Ecaterina Teodoroiu, jud Vrancea.
- Documentele prezentate sunt:
- Extras de Carte Funciara.

*Alte mentiuni:* nu sunt.

**Ocupanti. Contracte de concesiune. Contracte de inchiriere.**

Terenul apartine Primariei Adjud.

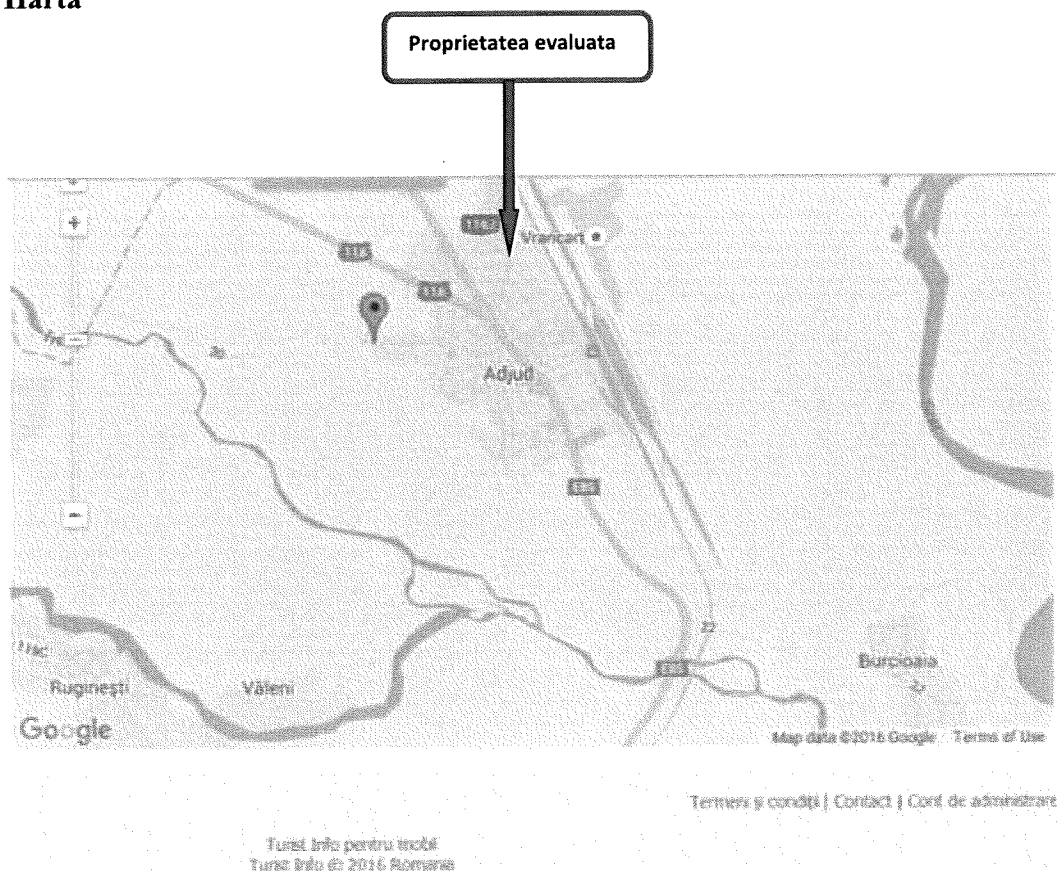
#### **Istoricul proprietatii**

- Terenul apartine Primariei Adjud.

#### **3.3. Descrierea amplasamentului**

Proprietatea analizata se gaseste in Adjud, str. Ecaterina Teodoroiu, jud Vrancea, intr-o zona mediana. Proprietatea este localizata intr-o zona cu densitate rezidentiala medie. Zona are profil rezidential, avand in vedere vecinatatile imediate.

**Harta**

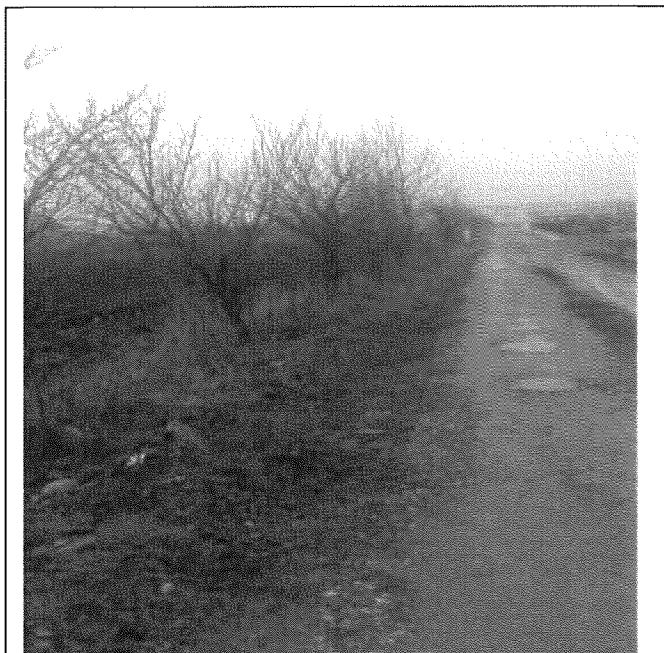




## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

### **3.3.1. Descriere Teren**

Proprietatea este localizata la intr-o zona mediana, Adjud, str.Ecaterina Teodoroiu, jud Vrancea.



**Suprafata totala a terenului** : 682 mp, teren arabil intravilan.

**Proprietar** :Primaria Adjud;

**Localizare** : Adjud, str. Ecaterina Teodoroiu, jud Vrancea.

Lotul dispune de urmatoarele facilitati aflate la limita proprietatii:

- retea alimentare cu energie electrica;
- drum pietruit.

Acces- accesul pe proprietate se face direct la un drum pietruit.

### **3.4. Date despre zona, oras, vecinatati**

**Adjud** (în trecut, și **Adjudu Nou**) este un municipiu din județul Vrancea, Moldova, România. Are o populație de 16.045 de locuitori (2011), aflat la nord de punctul în care se întâlnesc râurile Siret și Trotuș. În afara localității principale, municipiul cuprinde și localitatea componentă Burcioaia și satele Adjudu Vechi și Șișcani.

#### **Geografie**

Adjudul se află în nordul județului, la vărsarea Trotușului în Siret. Terenul pe care se află orașul Adjud este, în general, plan, fiind mărginit de colinele subcarpatice cu înălțimi până la 400 m. Altitudinea generală medie a municipiului este de circa 100 m față de nivelul mării. Terenul este favorabil culturilor agricole, corespunde condițiilor de construit și are pânza de apă potabilă sub 10 m adâncime.

Din cercetările geologice rezultă că subsolul municipiului prezintă straturi de pietrișuri și nisipuri levantine și cuaternare, formând, din punct de vedere hidrologic depozite acvifere însemnate alimentate de râurile Trotuș, Siret și de precipitațiile atmosferice directe.

Climatul temperat corespunde așezării sale și se caracterizează prin vânturi predominante din nord cu alternanță în sezonul cald dinspre sud și sud-est, cu temperatură medie anuală de 8-10 °C, media precipitațiilor fiind de 500 mm/m<sup>2</sup> într-un an. Cunoscut din vechime pentru așezarea sa la intersecția dintre provinciile românești Moldova, Țara Românească și Transilvania, este și astăzi un important nod feroviar și rutier. Suprafața municipiului era în anul 1997 de 5.911 ha, din care ocupată de clădiri și curți - 105 ha.

Orașul este traversat de șoseaua națională DN2, care leagă Focșaniul de Bacău. La Adjud, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN11A, care duce spre nord-vest la Onești și spre est la Bârlad.

#### **Demografie**

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Adjud se ridică la 16.045 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 17.585 de locuitori. <http://ro.wikipedia.org/wiki/Adjud> - [cite note-kia.hu-2](#) Majoritatea locuitorilor sunt români (84,72%), cu o minoritate de romi (5,9%). Pentru 9,32% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. <http://ro.wikipedia.org/wiki/Adjud> - [cite note-insse 2011 nat-3](#) Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (84,67%), dar există și minorități de penticostali (3,07%) și romano-catolici (1,64%). Pentru 9,39% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

#### **Istorie**

Pe teritoriul de nord al localității a fost descoperită o așezare din Epoca bronzului, care datează aproximativ din mileniul II î.Hr și aparține culturii Monteoru. Tot aici au fost descoperite vestigiile unei așezări geto-dace din secolele V-III î.Hr.

Prima mențiune documentară datează din 9 aprilie 1433, când localitatea este pomenită sub denumirea de *Egydhalm* („In oppido nostro Egydhalm” - în orașul nostru Colina lui Egyd), unde numele în cauză este forma maghiară a denumirii latine *Aegidius*). A fost un important centru comercial în secolele XVI-XVII. Este ridicat la rang de târg în 1838.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Adjud era o comună rurală din plasa Răcăciuni a județului Putna, formată numai din satul de reședință, cu 2171 de locuitori. În comună existau două biserici ortodoxe, două sinagogi, o școală de băieți cu 51 de elevi, una de fete cu 29 de eleve, un spital și un birou de telegraf și poștă. <http://ro.wikipedia.org/wiki/Adjud> - [cite note-5](#) La acea

#### **Raport de evaluare "proprietati imobiliare"**

## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

vreme, pe teritoriul actual al municipiului, mai funcționau în aceeași plasă și comunele Adjudu Vechi și Burcioaia. Prima, formată din satele Adjudu Vechi și Șișcani, avea 814 locuitori și două biserici.<http://ro.wikipedia.org/wiki/Adjud> - cite note-6 A doua avea în compunere doar satul de reședință, cu 347 de locuitori și o biserică.

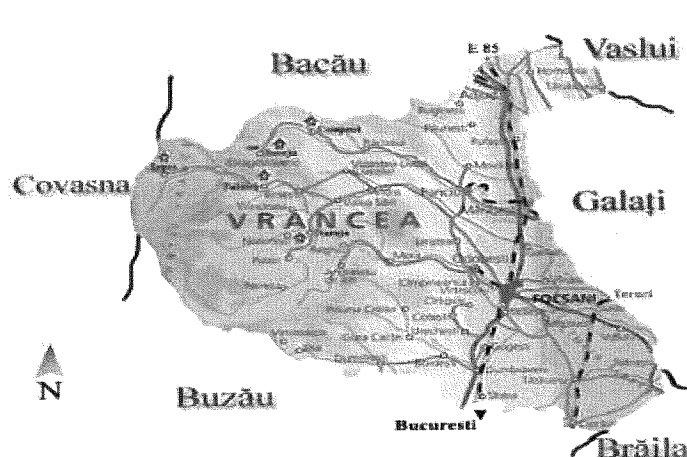
Anuarul Socec consemnează comuna Adjudu Nou drept comună urbană și reședință a plășii Trotuș din același județ, având 3416 locuitori. Comunele Adjudu Vechi și Burcioaia aveau aceeași compoziție și făceau parte tot din plasa Trotuș; comuna Adjudu Vechi avea 1025 de locuitori, iar comuna Burcioaia — 415. În 1931, comuna Adjudu Vechi a devenit, alături de Copăcești și comuna Ruginești, comună suburbană a comunei urbane Adjud.

În 1950, Adjud a primit statut de oraș raional și a devenit reședința raionului Adjud din regiunea Putna, apoi (după 1952) din regiunea Bârlad și (după 1956) din regiunea Bacău. În 1968, a devenit oraș al județului Vrancea, iar comunele Burcioaia și Adjudu Vechi au fost desființate, localitățile lor fiind incluse în orașul Adjud. Adjudul a fost declarat municipiu în anul 2000.

### **Monumente istorice**

Zece obiective din municipiul Adjud sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Vrancea ca monumente de interes local. Șase dintre ele sunt situri arheologice — așezarea de la „Movilița” din Epoca Bronzului (cultura Monteoru faza Ic3); așezarea de la „Lutărie” de lângă Adjudu Vechi (aceeași datare); așezarea medievală de la Lutărie (secolul al XVII-lea); situl de la „Islaz”, tot lângă Adjudu Vechi; așezarea din Epoca Bronzului (cultura Monteoru) de pe strada Islaz, către Copăcești; și situl din strada Alexandru Ioan Cuza din Adjud, cu vestigii din Epoca Bronzului (cultura Monteoru, fazele IIA și IIB) și din Epoca Medievală. Două obiective sunt monumente de arhitectură — primăria (începutul secolului al XIX-lea) și spitalul din strada Copăcești (sfârșitul secolului al XIX-lea). Placa comemorativă (1916–1918) din strada Libertății este clasificată ca monument de for public, fiind fixată în anul 1921. Monumentul eroilor români și ruși din cimitirul orașului (strada Republicii), datând din secolul al XX-lea, face parte din categoria monumentelor memoriale sau funerare.

### **Harta**



## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

Rezultatele provizorii ale Recensământului Populației și Locuințelor (RPL 2011) din 20 Octombrie 2011 prezintă o primă estimare privind numărul populației, al gospodăriilor populației și al fondului de locuințe la nivel național și teritorial.

Datele provizorii ale recensământului s-au obținut prin prelucrarea operativă a principalelor informații statistice însumate la nivel de localitate – municipiu, oraș, comună, pe baza tabelor centralizatoare întocmite de recenzori după perioada de colectare a datelor, pentru cele 2 mii sectoare de recensământ din județul Vrancea.

Informațiile completate în aceste tabele centralizatoare au fost agregate de comisiile județene având la bază procesele verbale de validare întocmite de comisiile locale de recensământ, semnate și însușite de membrii acestora.

Rezultatele obținute și prelucrate până la această etapă au caracter provizoriu și pot suferi modificări pe parcursul etapelor ulterioare de prelucrare a datelor individuale din formularele de înregistrare a persoanelor din gospodării și locuințe.

Conform programului de desfășurare al RPL 2011, Secretariatul Tehnic al Comisiei județene a RPL a centralizat la nivelul județului Vrancea informațiile generale referitoare la numărul populației stabile și fondul de locuințe. Rezultatele provizorii obținute se prezintă astfel:

**Populația stabilă: 323,1 mii (323080) persoane**

**Gospodării: 127,9 mii (127932) gospodării**

**Locuințe (inclusiv alte unități de locuit): 149,9mii locuințe (149881locuințe din care:149854 locuințe convenționale și 27alte unități de locuit)**

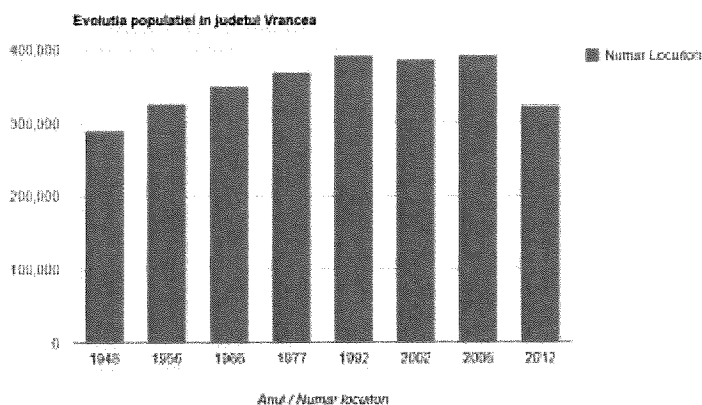
**Clădiri: 112,0mii clădiri ( 112046 clădiri din care: 111863 clădiri cu locuințe și 183 clădiri cu spații colective de locuit)**

Detalierea pe municipii și orașe și comune din județul Vrancea a indicatorilor de mai sus este prezentată în Anexă.

### **Numărul și structura teritorială a populației stabile**

Potrivit rezultatelor provizorii ale recensământului din 20 octombrie 2011, populația stabilă a județului Vrancea a fost de 323,1mii persoane, din care: 302,0 mii au fost persoane prezente, iar 21,1mii temporar absente. Din totalul populației stabile 114,2 mii persoane aveau domiciliul/reședința în municipii și orașe (35,3%), iar 208,9 mii persoane locuiau în comune (64,7%). Din punctul de vedere al mărimii populației stabile, județul Vrancea se situează pe locul 31 în ierarhia județelor.

## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**



### **Vecinatati**

- Sud : judetul Buzau
- Sud - Est: judetul Braila
- Est: judetul Galati
- Nord: judetul Bacau
- Nord - Est: judetul Vaslui
- Vest: judetul Covasna

### **Economie**

Județul Vrancea are o industrie diversificată, în care ponderea o dețin industria textilă și confecțiilor (aproape 50% din totalul producției, dar și 50% din totalul de resurse umane angajate), alimentară și a băuturilor (aproape 20% din total industrie și angajează 30% din total resurse umane), producția de mobilier, industria celulozei, hârtiei și cartonului, industria de mașini și echipamente, industria de aparataj electric.

Configurația reliefului și bogăția pășunilor favorizează creșterea animalelor, în special a ovinelor și a bovinelor, activitate ce asigură materia primă pentru industria alimentară.

Sectoarele dominante ale județului sunt și cele competitive pe piața internațională - balanța comercială a județului este coerentă cu structura producției industriale și cu numărul de salariați din industrie. Industria textilă și de confecții este puternic orientată spre export - 90% din exporturile județului fiind reprezentate de confecții. Un alt sector competitiv este cel al industriei lemnului, care deține 31% din restul exporturilor.

Industria alimentară este încă orientată spre piața națională, deși este una dintre industriile competitive ale județului. Ea se dezvoltă cu precădere în mediul rural, valorificându-se astfel resursele umane din această zonă a județului. Dintre cele 20 de firme prezente în Topul firmelor județene (2007), 8 se afla în mediul rural. O serie de firme s-au orientat spre nișe de piață inovatoare, cu potențial de creștere ridicat, cum este producția industrială a produselor alimentare tradiționale.

În ceea ce privește industria vinului, din cele 16 mari firme de vinificație din România, 3 sunt localizate în Vrancea, lucru care reflectă puternica reprezentare a potențialului vinicol în acest județ. În Vrancea s-au înființat 12 noi combinate de vinificație cu sprijinul programului SAPARD.

În ultimii ani, în Vrancea se observă o dezvoltare accentuată a etno-turismului și a agro-

## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

turismului. Peisajele deosebite și tradițiile păstrate în satele din zona de munte oferă posibilitatea petrecerii vacanțelor unui număr mare de turiști în pensiuni și moteluri.

Între anii 1991 și 2006 s-au înregistrat în Vrancea 443 de societăți cu participare străină, județul deținând astfel 0,3% din totalul național. Valoarea capitalului străin investit în județ a fost de 18,565 milioane de euro, reprezentând 0,1% din totalul investițiilor străine în România.

### **Taxe**

În general costurile unei tranzacții sunt:

- a. TVA 24% pe teren și clădiri;
- b. Taxe notariale incluzând înscrierea în Cartea Funciara 1-3% din prețul tranzacției;
- c. Onorariul agenților 1-2% din prețul de vânzare plus TVA de 24%.

### **Indicatori macroeconomici**

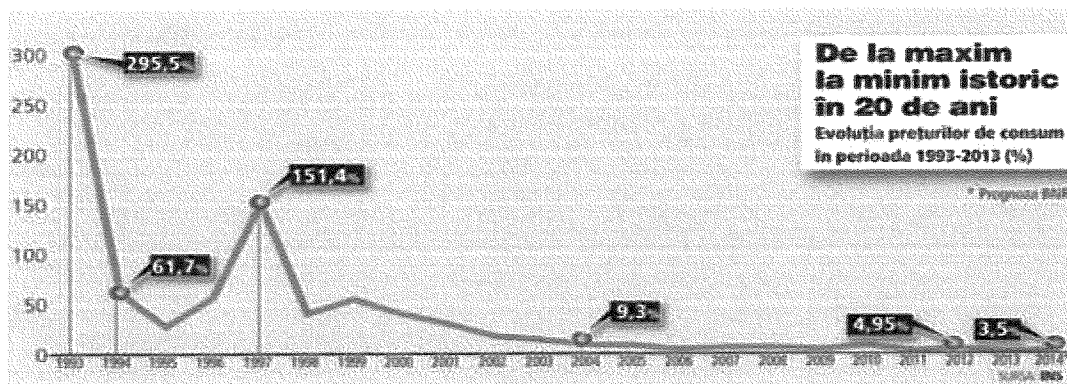
Economia locală a crescut cu 5,1% în ultimul trimestru al anului trecut față de aceeași perioadă din 2012, România având cel mai puternic ritm de creștere dintre toate economiile blocului comunitar. Economia Uniunii Europene a înregistrat un plus de numai 1%.

	Pondere în PIB	2013* estimare ZF	9 luni 2013	Proгноzele CNP
Evoluție PIB		+3,5%	<b>2,7%</b>	<b>1,6%</b>
Agricultură	6%	+23,0%	<b>17,9%</b>	<b>8,4%</b>
Industria	28%	+7,0%	<b>5,1%</b>	<b>0,8%</b>
Servicii	58%	+0,3%	<b>0%</b>	<b>1,1%</b>
Construcții	8%	+0,6%	<b>0,3%</b>	<b>3,1%</b>
Consum final populație	72%	+0,4%	<b>0,2%</b>	<b>2,3%</b>
Formarea brută de capital	26%	-2,0%	<b>-3,9%</b>	<b>3,5%</b>
Exporturi		+17,0%	<b>14,0%</b>	<b>1,0%</b>
Importuri		+2,0%	<b>1,5%</b>	<b>2,8%</b>
Exportul net	5%			

\*NOTĂ: singurul indicator real pentru anul 2013 este creșterea sezonată de 3,5% anunțată de Institutul de Statistică pe 13 februarie 2014.

Inflația a coborât în 2013 la 1,55%, cel mai redus nivel din 1990 încoace.

Rata anuală a inflației a ajuns la sfârșitul anului 2013 la 1,55%, nivelul minim al ultimilor 24 de ani, evoluția fiind influențată de producția agricolă foarte bună și reducerea TVA la produsele de panificație. România a avut pentru prima dată o inflație anuală de sub 2%, adică limita uzuală în țările occidentale, la care visa în anii de hiperinflație și inflație galopantă din perioada 1990-2000. Inflația s-a încadrat la limita inferioară în intervalul țintit de BNR pentru anul trecut, de 1,5-3,5%.



**Proгноza 2017**

Cresterea economica pentru anul 2016 este estimata, in proiectul de rectificare bugetara, la 2,8% fata de prognoza oficiala, de pana acum de 2,2%. Rezultatele economice de pana in prezent argumenteaza posibilitatea realizarii unei cresteri economice de cel putin de 2,8% fata de 2,2% cat se estima la elaborarea legii bugetului de stat și un produs intern brut in valoare nominala de 662,3 miliarde lei, fata de 658,6 miliarde lei cat s-a estimat initial. Majorarea valorii nominale a produsului intern brut a avut la baza publicarea datelor provizorii pentru anul 2013 de catre Institutul National de Statistica, se arata in proiectul de rectificare. Cresterea economica peste previziuni reprezinta un argument pentru estimarea in crestere a veniturilor bugetare. INS a anuntat o crestere a PIB cu 3,8% atat pe seria bruta cat și pe seria ajustata sezonier in primul trimestru al acestui an comparativ cu perioada similara din 2013. Produsul intern brut in trimestrul I 2014 a fost, in termeni reali, mai mare cu 0,1% comparativ cu trimestrul IV 2013 (date ajustate sezonier).

**3.5. Analiza SWOT**

Din punct de vedere al oportunitatii de investitie, atragem atentia asupra urmatoarelor caracteristici:

Puncte tari	Puncte slabe
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Specificatii bune-case pasive</li> <li>• Localizare – in zona mediana a municipiului Adjud.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Numar relativ mic de posibili cumparatori al unei astfel de proprietati, datorita lipsei de lichiditati din piata</li> </ul>
Oportunitati	Amenintari
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se poate imbunatati semnificativ profilul zonei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu este cazul</li> </ul>

## **4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **4.1. Consideratii generale privind piata imobiliara și caracteristicile sale**

Piata imobiliara 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 unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele 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.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează 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;
- e) Cumparatorii și vânzatorii 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 pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregarea proprietății.

### **4.2. Piata imobiliara specifica**

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

Proprietatea imobiliara evaluată reprezintă un teren cu destinație rezidențială și comercială, situat într-o zonă mediană a municipiului Adjud, cu deschidere la strada Ecaterina Teodorescu, în intravilan.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliara specifică se definește ca fiind piața terenurilor în zona mediană a municipiului Adjud.

În analiza acestei pietele am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piața proprietăților comerciale în această zonă este structurată în 2 segmente:

#### ***Raport de evaluare "proprietati imobiliare"***



## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

- Segmentul de piata format din loturi de terenuri mici (1.000-10.000 mp), in general avand numai titlu de proprietate,definita ca o „piata primara”;
  - Segmentul de piata format din loturi de terenuri comasate 10.000-50.000 mp, in general cu extras de cartefunciara, definita ca o „piata secundara”.
- Din acest punct de vedere proprietatea subiect apartine pietei primare.

### **4.3. Analiza ofertei**

Oferta de proprietati comerciale pentru vanzare in judetul Vranceaeste segmentata pe doua tipuri, in functie dedimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafete medii și mici (pana in 1 ha) și terenuri mari (peste 5 ha).

Proprietarii se impart in trei categorii :

- a) persoane fizice;
- b) societati comerciale private;
- c) investitori pe piata imobiliara.

Persoanele fizice proprietari de teren detin in general suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrand in posesia terenurilor in urma retrocedarilor efectuate. Acestia opereaza pe piata privata de terenuri rezidentiale inspecial in calitate de vanzatori, intrucat fie nu au capacitatea financiara și utilajele necesare pentru a exploata aceste terenuri, fie le detin in exces fata de nevoile proprii. Preturile la care sunt vandute aceste terenuri sunt intre 5-8 Euro/mp.

Ofertele din partea societatilor comerciale private sunt in general proprietati pe care acestea le detin in excesfata de necesitatile lor curente, sau care nu se afla in zonele de interes ale societatii, ele fiind achizitionate in vederea realizarii unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes.

In prezent oferta este elastica, in sensul ca existenta unei cereri solvabile ridicate a dus la cresterea pretului proprietatilor comerciale, acestea ramanand pe un trend ascendent, in conditiile in care tranzactiile sunt dese (3 – 4 tranzactii cu suprafete mari pe an pe fiecare zona), iar perioada de vanzare medie a unei proprietati industriale oferite pe piata este intre 6 – 12 luni, chiar mai putin, in functie de dimensiunea terenului, calitate, grad de comasare al parcelelor și depozitionare.

### **4.4. Analiza cererii**

Cererea pentru acest tip de proprietatise manifesta mai ales pentru cumparare si dezvoltarea unor afaceri si/sau cartiere rezidentiale. Potentialii cumparatori sunt firme care doresc sa dezvolte activitati comerciale sau de dezvoltare a unor cartiere rezidentiale.

### **4.5. Echilibrul pietei**

La data evaluarii, piata imobiliara specifica este in dezechilibru, oferta fiind mai mare decat cererea iar numarul tranzactiilor incheiate foarte redus. In aceste conditii se poate estima ca avem o piata a cumparatorului.

## **5. EVALUAREA PROPRIETATII**

### **5.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)**

#### **5.1.1 Definitie CMBU**

**Cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.**

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- 1. Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
- 2. Posibila fizic** – dimensiunile și forma, suprafata, structura geologica a terenului și accesibilitatea unui lot de terenși riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitateași disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic).
- 3. Fezabila financiar** – utilizările care au indeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare și amortizarea capitalului.
- 4. Maxim productiva** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru cea utilizare.

#### **5.1.2 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber**

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata și aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala și de toate utilizările potentiale.

**Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai buna utilizare a terenului liber o constituie dezvoltarea de proprietati rezidentiale**

### **5.1.3 Cea mai buna utilizare a terenului construit**

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara industrială: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

**Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai buna utilizare a terenului construit o constituie dezvoltarea rezidentială.**

### **5.1.4 Concluzii CMBU**

Cea mai buna utilizare este cea rezidentială.

## **5.2. Procedura de evaluare (etape parcurse)**

Avand in vedere **scopul evaluării**, categoria de valoare adecvată acestuia este **valoarea de piață**.

Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea valorii de piață** a proprietatilor imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic in care acestea sunt plasate.

Dintre abordările in evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate:

- Abordarea prin piață

Etape parcurse

⇒documentarea, pe baza informatiilor furnizate de catre **proprietar**;

⇒inspectia amplasamentului și a zonei a fost realizata in data de 16.12.2017.

⇒stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

⇒selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

⇒analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

⇒aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valori proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de Evaluare (SEV), recomandările și metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR cu exceptia derogarilor mentionate anterior.

### **5.3. Evaluarea terenului**

#### ***Abordarea prin piata - Metoda comparatiei directe***

Estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o relatie directa intre valoarea proprietatii de evaluat și valorile altor proprietati similare și competitive tranzactionate sau oferite recent.

Metoda se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia de terenuri similare sau asemanatoare cu aceeasi utilitate și aceeasi atractivitate.

Din analiza pietei specifice locale cu raportare directa la zona – arie administrativa a localitatii (inclusiv echiparea tehnico-edilitara) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzactionarea acestuia.

Elementele de comparatie sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- conditiile de finantare și de vânzare;
- restrictii legale;
- conditiile pietei (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (suprafata, forma, lungimea la fatada, topografia);
- utilitatile disponibile, cai de acces;
- utilizarea.

Valoarea de piata a terenului a fost estimata la:

$$V_{teren} 15.443 lei = 3.342 euro$$

### **5.5. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale**

Pentru reconcilierea rezultatelor se au în vedere criteriile fundamentale oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop și utilizare, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Se propune ca valoare de piață valoarea estimată printr-una dintre cele două abordări, cea mai adecvată și relevantă caile pentru evaluare și care ofera cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat.

Modul în care a fost realizată reconcilierea pentru fiecare caz în parte, împreună cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate după cum urmează:

Abordarea	prin piața
• adecvare	Foarte buna
• precizie	Foarte buna
• cantitatea și calitatea informațiilor	Buna

**Concluzie:** Având în vedere criteriile oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării, s-a propus ca valoare de piață rezultatul celei mai adecvate și precise metode de evaluare aplicate, respectiv abordarea prin comparații de piața.

În consecință, **valoarea de piața estimată** la data de **20.12.2017**, pentru proprietatea imobiliară “teren arabil intravilan” este cea obținută în urma **abordării prin metoda comparației de piața**.

## 6. Concluzii

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate:

Abordarea prin metoda comparatiei directe a terenului	<b>15.443</b> lei	<b>3.342</b> Euro
---	-------------------	-------------------

### 6.1. Opinia evaluatorului

Având in vedere criteriile fundamentale oferite de standardele profesionale de evaluare in vigoare pentru selectarea si alegerea valorii finale se propune ca valoare de piata valoarea estimata prin *metoda comparatiei de piata*, ca fiind cea mai adecvata si relevanta cale pentru evaluarea **proprietatii respective**, oferind totodata cea mai mare precizie sustinuta de setul de informatii utilizat.

In urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise (sau dreptului evaluat) este:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>15.443</b>	<b>Lei</b>
	echivalent	<b>3.342 Euro</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DE PIATA</b>		
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.</b>		

**Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva și corecta.**

Evaluator autorizat  
Membru titular  
Ing. Cretu Marius Claudiu



**PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

**ANEXE:**

1. Fise de evaluare proprietate
2. Documente, date și informații validate de piață privind proprietăți similare
3. Documentar fotografic, hartă amplasare proprietate.

# **ANEXA 1**



**PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

**Comparatia de piata pentru terenintravilan**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata	682	2,600	2,400	2,325
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		8.00	5.00	7.00
<b>Conditii vanzare</b>	<b>-10%</b>	<b>oferta</b>	<b>oferta</b>	<b>oferta</b>
Valoarea ajustarii		-0.80	-0.50	-0.70
Pret ajustat		7.20	4.50	6.30
<b>Drepturi de proprietate</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		7.20	4.50	6.30
<b>Data informatiei</b>	<b>20.12.2017</b>	<b>decembrie</b>	<b>decembrie</b>	<b>decembrie</b>
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		7.20	4.50	6.30
<b>Localizare</b>	<b>Adjud</b>	<b>Adjud</b>	<b>Adjud</b>	<b>Adjud</b>
Valoarea ajustarii		5%	10%	5%
Ajustare absoluta		0.36	0.45	0.32
Pret ajustat		7.56	4.95	6.62
<b>Acces</b>	<b>drum pietruit</b>	<b>drum asfaltat</b>	<b>drum asfaltat</b>	<b>drum asfaltat</b>
Valoarea ajustarii		-10%	-10%	-10%
Ajustare absoluta		-0.76	-0.50	-0.66
Pret ajustat		6.80	4.46	5.95
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	<b>arabil intravilan</b>	<b>curti constructii</b>	<b>curti constructii</b>	<b>curti constructii</b>
Valoarea ajustarii		-15%	-15%	-15%
Ajustare absoluta		-1.02	-0.67	-0.89
Pret ajustat		5.78	3.79	5.06
<b>Raport laturi</b>	<b>2x341</b>	<b>65x40</b>	<b>53x45</b>	<b>63x37</b>
Valoarea ajustarii		-20%	-20%	-20%
Ajustare absoluta		-1.16	-0.76	-1.01
Pret ajustat		4.63	3.03	4.05
<b>Utilitati</b>	<b>complete la limita proprietatii</b>	<b>complete la limita proprietatii</b>	<b>complete la limita proprietatii</b>	<b>complete la limita proprietatii</b>
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		4.63	3.03	4.05
<b>Suprafata</b>	<b>682</b>	<b>2,600</b>	<b>2,400</b>	<b>2,325</b>
Ajustare procentuala		6%	6%	6%
Valoarea ajustarii		0.28	0.18	0.24
Pret ajustat		<b>4.90</b>	<b>3.21</b>	4.29
Total ajustare bruta		<b>3.57</b>	<b>2.55</b>	<b>3.12</b>
Total ajustare bruta (%)		44.64%	51.05%	44.64%
Valoarea estimata - rotund				
<b>S teren (mp) =</b>	<b>682 mp</b>	<b>4.90</b>	<b>3.21</b>	<b>4.29</b>

Comparabila 1 cu ajustarea procentuala bruta cea mai mica

Curs Euro 4.6210

<b>VALOARE TEREN</b>	<b>3,342 €</b>	4.90
	<b>15,443 lei</b>	23 lei/mp

## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

### **Ajustarile estimate au fost :**

o Ajustarea pentru oferte a fost estimata la -10%, incadrandu-se in marja care se negociaza in cazul acestei categorii de tranzactii.

o Ajustarile pentru conditiile pietei- nu au fost necesare ajustari;

o Localizare: se refera la pozitionarea in zona a ofertelor selectate comparativ cu imobilul supus evaluarii – comparabilele 1 si 3 au fost ajustate cu -5%, iar comparabila 2 a fost ajustata cu -10%, deoarece au o localizare mai atractiva decat proprietatea subiect;

o Acces proprietate: toate comparabilele au fost ajustate cu -10%, deoarece accesul pe acestea se face dintr-o sosea asfaltata;

o Utilitati: nu au fost necesare ajustari;

o Deschidere la strada /raport laturi: toate comparabilele au fost ajustate cu -20%, deoarece raportul laturilor acestora este mult mai atractiv decat cel al terenului evaluat;

o Caracteristici fizice/Suprafata: toate comparabilele au fost ajustate cu 6%, deoarece au o suprafata mai mare fata de subiectul evaluat, ori valorificarea acestora necesita un timp mai indelungat.

# **ANEXA 2**

## PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

### Comparabile teren

#### Comparabila 1

Teren adjud  
9, Vrancea, Adjud

10.989 EUR  
Vanzare terenuri in zona  
Inchiriere terenuri

##### Descriere

Vand teren in suprafata de 2400 mp la strada din Adjud spre Barza (renovata dupa inchiriere 400). Terenul are scara la ESE si la un drum de parcurgere din  
interior suprafata totala 2400  
Acces:

Arhitectură: Nicolae Anghel

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/Teren-Adjud/7b0167779616757.html>

#### Comparabila 2

Teren vanzare  
9, Vrancea, Adjud

6 EUR  
Vanzare terenuri in zona  
Inchiriere terenuri

##### Descriere

Vand teren in zona C. CH. YRANICARTI, 2400 mp. Ideal pt. Constructii, suprafata totala 2400. Accesul este  
Alte caracteristici:

Alte caracteristici: Acces auto. Spectaculos de vizualiza

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/TEREN-VANZARE/7b01607079616751.html>

#### Comparabila 3

16 000 €  
negociabil

0710 300 300  
0710 300 300

Apel pe linie Verde  
Vanzare teren

MARIUS  
Pe site din febr 2014

MAI 2014

MAI 2014

Teren in Adjud 2325 Mp





Adresa: Zona Vrancea

16 000 €

<https://www.olx.ro/oferta/teren-in-adjud-2325-mp-ID8XJS3.html#92a89d0d6c>

# **ANEXA 3**

## ***Documentar fotografic***

	
<b>Imprejurimi</b>	<b>Imprejurimi</b>
	
<b>Teren</b>	<b>Teren</b>

# **ANEXA 4**



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru INFORMARE**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

Nr. cerere	25861
Zona	17
Luna	09
Anul	2015

**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**

**TEREN** intravilan

Adresa: Adjud

Nr. crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	51891	Din acte: 682; Masurata: 682	

**B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
<b>14510 / 29.11.2011</b> Act administrativ nr. 207, din 27.10.2011, emis de CL ADJUD	
B1) Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de proprietate privata, dobândit prin Lege, nota actului 1 / 1 1) ORASUL ADJUD	A1
<b>2096 / 01.03.2012</b> Act administrativ nr. 1516, din 10.02.2012, emis de ANCFI VRANCEA	
B2) se notează actualizare teren mobil	A1
<b>9716 / 23.07.2012</b> Act administrativ nr. 9986, din 20.07.2012, emis de PRIMARIA ADJUD, act administrativ nr. 6580/01-06-2012 emis de OCPI VRANCEA; act administrativ nr. B415/16-D7-2012 emis de PRIMARIA ADJUD; Declaratie nr.1175/09.08.2012	
B3) se notează rectificarea notar	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembriintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	





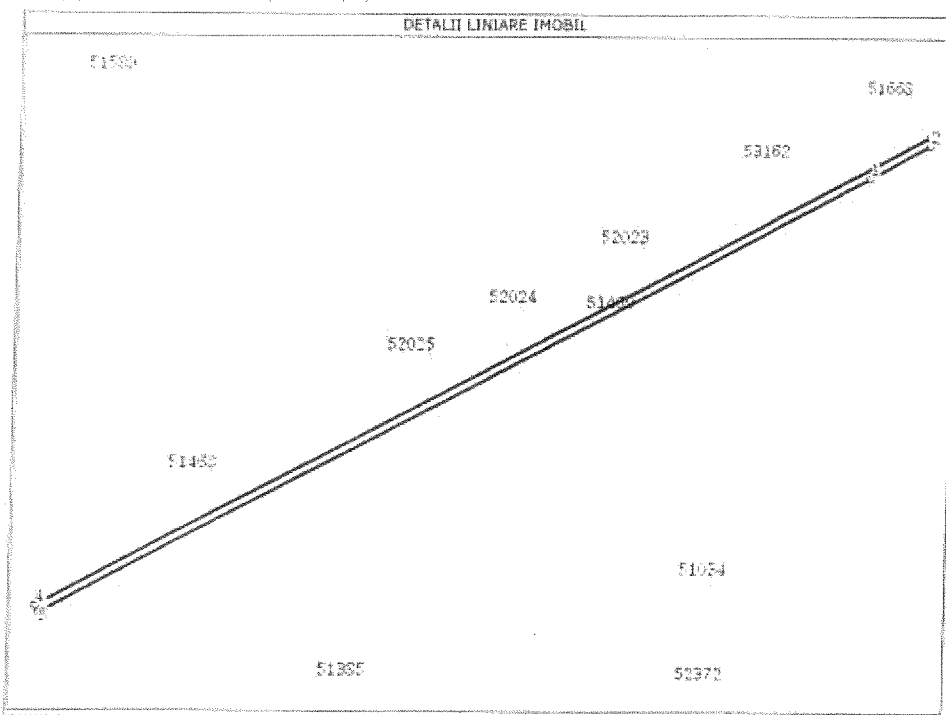
**Anexa Nr. 1 la Partea I**

**TEREN intravilan**

Adresa: Adjud

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
51891	682	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70



**Date referitoare la teren**

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. taria	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte. - Masurata: 682	73	482		

**Lungime Segmente**

3) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	10,7
2	3	2,7
3	4	297,8
4	5	2,3
5	1	275,6

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 100 RON, chitanta nr. VN152723/17-09-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
17/09/2015

Data eliberării,  
/ /



Referent,

*(scarați și semnătura)*

**ROMANIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**HOTĂRÂREA Nr. 19**  
din 25.02.2016

Privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD, întrunit în ședință ordinară:

Având în vedere:

- Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud privind aprobarea listei de inventar a bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Adjud precum și Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Publice Subordonate ;
- Luând act de avizul favorabil al Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură;
- Dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Guvern privind Statutul -cadru al unității administrativ -teritoriale nr.53/2002;
- Legea contabilității nr.82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36 alin.(2), lit.c, art.45 alin.(3), art.47, art.117alin.(1) lit."a" și art.121 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se însușește Anexa- Bunurilor Imobile (clădiri și terenuri) privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, ce face parte integrantă la prezenta hotărâre.

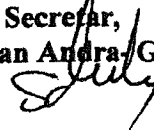
**Art. 2.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea Hotărârea Consiliului Local nr.82/23.06.2011.

**Art.3.** Prezenta hotărâre va fi comunicata Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Președinte de Ședință,  
Ing.Stanciu Dinu-Dănuș



Contrasemnează,  
Secretar,  
Jr.Sibișan Andra-Genoveva



Nr. Crt.	Adresa	Identificare bunuri	Suprafață	Situația juridică actuală, denumire act proprietate, sau alte acte doveditoare	Observații
	zona bl.31			Consiliului Local nr.82/2011	concesionate
39.	Adjud, str. I. Roată- pendinte Distrigaz	1 garaj	62 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
40.	Adjud, str. Libertății, zona bl.5	6 boxe	35,5 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
41.	Adjud, str. Libertății, zona bl.1	1 boxa	8 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
42.	Adjud, str. Stadionului, zona bl.96-98	1 garaj	21 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
43.	Adjud, str. T. Vladimirescu, zona CT8	6 garaje	149 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
44.	Adjud, str. I. Roată, zona CT 4 și bl.45	2 garaje	42 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
45.	Adjud, str. V. Alecsandri, zona bl.17	1 garaj	39 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Teren concesionat
46.	Adjud, str. Libertății, zona bl.4	1 boxa	8 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Terenuri concesionate
47.	Adjud, str. V. Alecsandri, zona bl.53-57	2 garaje	55 mp	H.C.Lnr.82/2011	Terenuri concesionate
48.	Adjud, str. Garoafei,	1 garaj	22,75 mp	H.C.L.nr.121/2014	Teren concesionat
49.	Adjud, str. I. Roată, nr.16 A	1 garaj	21 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Teren concesionat

**E. TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII SPAȚII COMERCIALE, PRODUCTIE,  
PRESTĂRI SERVICII**

Nr. Crt.	Adresa	Suprafata	Situația juridică actuală, denumire act proprietate, sau alte acte doveditoare	Beneficiar
1.	Adjud, str. Siret, zona CT 7, T 34, P1508, CF 51122	66 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	S.C. Patico S.R.L.
2.	Adjud, str. Siret, zona CT 7, T 34, P 1508, CF 51073	65 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	Toporaș Catalin Eduard
3.	Adjud, str. Republicii nr.111 (Salcânilor)	256 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.82/2011	S.C. Kandia Com S.R.L.

Nr. Crt.	Adresa	Suprafata	Situația juridică actuală,denumire act proprietate, sau alte acte doveditoare	Beneficiar
86.	Adjud, str.Libertății, bl.11	7 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Melinte Cristinel
87.	Adjud, str. N.Bălcescu, nr.1	51 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de P.F. Frunză Nicolae
88.	Adjud, str.T.Vladimirescu, bl.83, parter	7 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Dascălu Maria Iuliana
89.	Adjud, str.Libertății, bl.14	7,4 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Câmpureanu Costel
90.	Adjud, str.Siret, zona bl.74	16 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Andrei Gigi
91.	Adjud, str.V.Alecsandri, zona Cinematograf	215,6 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Pârvulescu Simona
92.	Adjud, str.Libertății, bl.13	9 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Tancău Rodica
93.	Adjud, str. Salcânilor, zona spital	90 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de S.C. ROLI S.R.L.
94.	Adjudu-Vechi, fost Autotrans	998 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Cantaragiu Marius
95.	Adjud, str. Libertății,	14 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Bulimar Aurica
96.	Adjud, str.T.Vladimirescu, bl.31, ap.2	7 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Răducan Cristina
97.	Adjud, str.I.Roată, zona Policlinica Veche	60mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de Novac Marius
98.	Adjud, str.Sirețel, zona bl. 50	45 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de S.C. LEOSERV CRIS S.R.L .
99.	Adjud, str. Republicii, zona bl.59	10,08 mp	Hotărârea Consiliului Local nr. 108/2015	Concesionat de S.C. MALVIRA S.R.L.
100.	Adjud, str.Republicii, nr.12A	657 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.154/2015	Concesionat de S.C. M&D AUTO SERV S.R.L.
101.	Adjud, str.Măceșilor	343 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.128/2015	Liber
102.	Adjud, str.E.Teodoroiu	682 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.145/2015	Liber



## EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

Nr.cerere	25861
Ziua	17
Luna	09
Anul	2015

### A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

**TEREN** intravilan

**Adresa:** Adjud

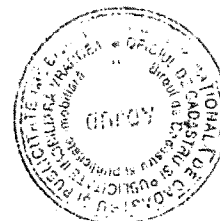
Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	51891	Din acte: 682; Masurata:682	-

### B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
<b>14510 / 29.11.2011</b>		
Act administrativ nr. 207, din 27.10.2011, emis de CL ADJUD		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept de proprietate privata., dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) <b>ORASUL ADJUD</b>	A1 -
<b>2096 / 01.03.2012</b>		
Act administrativ nr. 1516, din 10.02.2012, emis de ANCP VRANCEA		
B2	se noteaza actualizare limite imobil	A1 -
<b>9716 / 23.07.2012</b>		
Act administrativ nr. 9986, din 20.07.2012, emis de PRIMARIA ADJUD, act administrativ nr. 6580/01-06-2012 emis de OCPI VRANCEA; act administrativ nr. 8415/16-07-2012 emis de PRIMARIA ADJUD; Declaratie nr.1175/09.08.2012		
B3	se noteaza rectificare hotar	A1 -

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



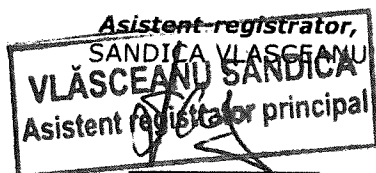
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara 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 100 RON, chitanța nr. VN152723/17-09-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,  
17/09/2015

Data eliberării,  
/ /

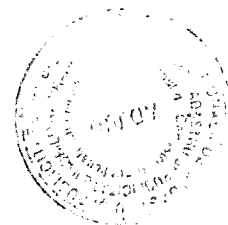


(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_

(parafa și semnătura)



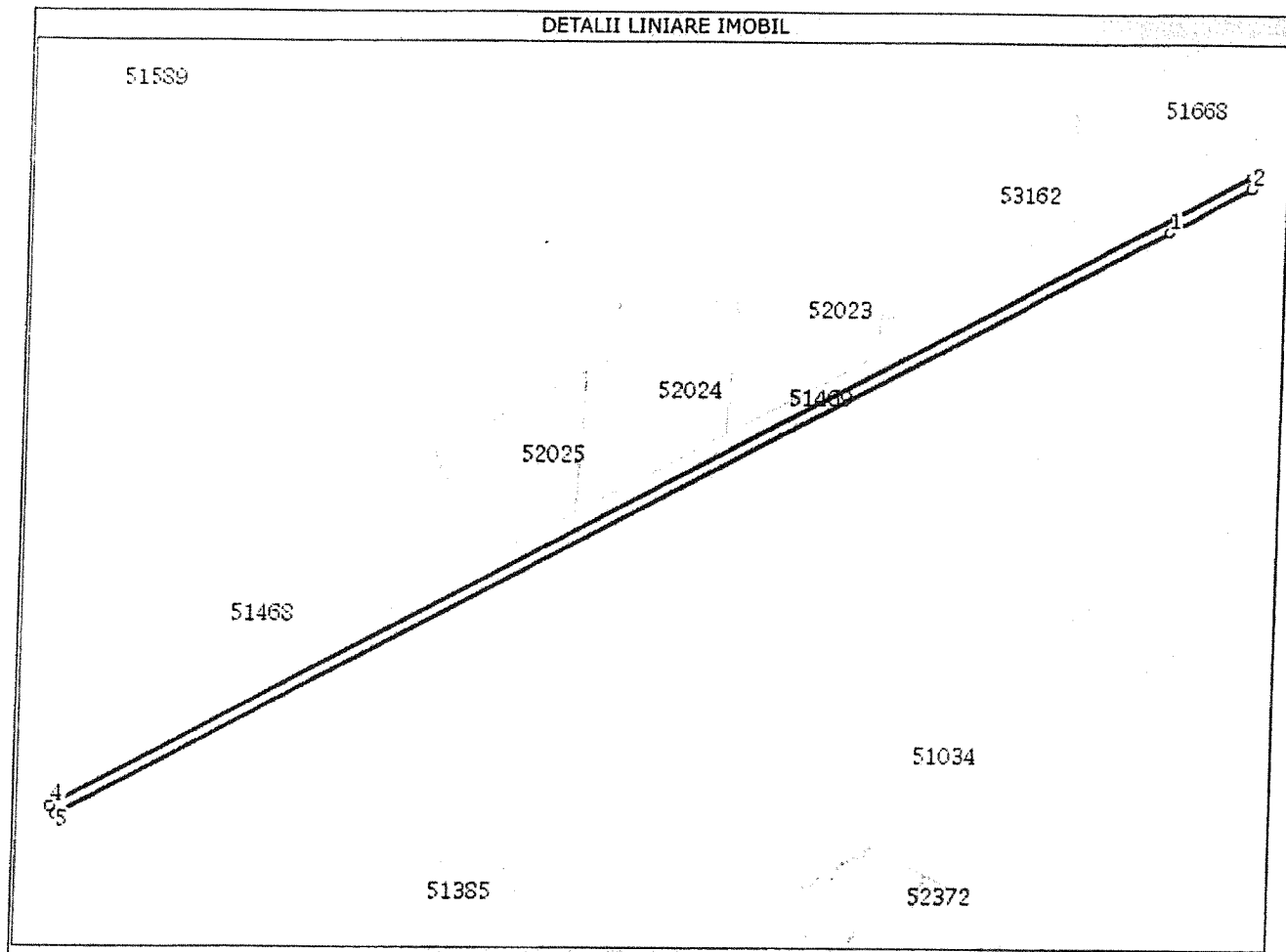
## Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Adjud

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
51891	682	-

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte: -; Masurata:683	73	482	-	-

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	20,7
2	3	2,7
3	4	297,8
4	5	2,3
5	1	275,6

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 748 mp, situat în Adjudu-Vechi, zona extindere cimitir, T44, P 217/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud**

În exercitarea atribuțiilor conferite prin art.36, alin.(2), lit.” c” și alin. (5), lit. “b “din Legea nr.215 /2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.


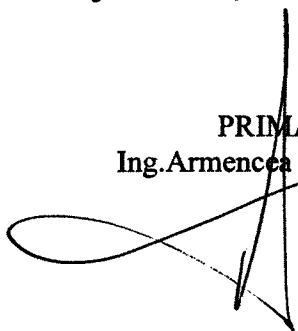
Potrivit art. 123 alin.(2) din Legea nr.215 /2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare, prevede că vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre propus spre vânzare aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. C “ Terenuri pentru construcții locuință”, poziția nr.36 din Hotărârea Consiliului Local nr.19/25.02.2016 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud.

Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 748 mp a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern autorizat membru A.N.E.V.A.R. respectiv de 7 euro/mp adică 32 lei/ mp, calculați la cursul B.N.R. din data de 02.11.2017 de 4,5984 lei/euro. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 5236 Euro, respectiv de 24.077 lei.

Ca urmare a celor expuse mai sus și conform prevederilor art. 45, alin. (6) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, propun elaborarea de către Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Publice Subordonate, unui proiect de hotărâre cu privire la vânzarea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 748 mp aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în Adjudu-Vechi, zona extindere cimitir.

PRIMAR,  
Ing.Armencea Constantin



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**al serviciului administrarea domeniului public și privat, cadastru, fond locativ, monitorizare utilități publice, și unități subordonate**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 748 mp, situat în Adjudu-Vechi, zona extindere cimitir, T44, P 217/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud**

Una din competențele de bază ale Consiliului Local al municipiului Adjud este dreptul de inițiativă și de a decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre, privind aprobarea vânzării prin licitație publică a suprafeței de 748 mp, T 44, P 217/2 situată în Adjudu-Vechi, zona extindere cimitir, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, sunt următoarele:

- prevederile art.36, alin.(2), lit.” c” și alin. (5), lit. “b “, art. 123 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare,

- dispozițiile art. 4 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare care prevăd: „Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată”

- dispozițiile art. 13, alin.1, din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd: “ Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.”

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. C “ Terenuri pentru construcții locuință”, poziția nr.36 din Hotărârea Consiliului Local nr.19/25.02.2016 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea valorificării. Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 748 mp a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern autorizat membru A.N.E.V.A.R. respectiv de 7 euro/mp adică 32 lei/ mp, calculați la cursul B.N.R. din data de 02.11.2017 de 4,5984 lei/ euro. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 5236 Euro, respectiv de 24.077 lei.

Ținând seama de cele expuse mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 748 mp, situat în Adjudu-Vechi, zona extindere cimitir, T44, P 217/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Întocmit,  
Insp. Sandu Elena

Director Economic,  
Ec. Pușcașu Mihaela-Elisabeta

Coordonator S.A.D.P.P.,  
Ec. Dabija Costică

Responsabil Cadastru  
Insp. Grobnicu Mihaela

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr. 2 la HCL nr. 131/2017

**CAIET DE SARCINI**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 748 mp, situat în Adjudu-Vechi, zona extindere cimitir, T44, P 217/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud**

**Cap. I. Obiectul vânzării**

**1.1.** Potrivit art. 123 alin.(2) din Legea nr.215 /2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare, prevede că vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre a fost identificat și atras în patrimoniul privat al municipalității în vederea valorificării fiind identificat la Cap. C " Terenuri pentru construcții locuință", poziția nr.36 din Hotărârea Consiliului Local nr.19/25.02.2016 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, și va fi achitat conform Hotărârii Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

**Cap. II. Motivația vânzării**

**2.1.** Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- Municipiul Adjud, este proprietarul terenului în suprafață de 748 mp, situat în Adjudu-Vechi, zona extindere cimitir, T44, P 217/2, înscris în Cartea Funciară nr.51047. În acest context, la nivelul municipalității, se impune o abordare integrantă a tuturor aspectelor socio-economice și de mediu, urmărind prin politicile publice și printr-o planificare strategică, rezolvarea problemelor cetățenilor respectiv:

- o abordare atentă și integrantă a problematicii sociale,
- regenerarea și revitalizarea zonelor periferice,
- protecția mediului
- atragerea de venituri la bugetul local,

1. Vânzarea terenului a fost reglementată de :

- Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Codului Civil

### **Cap. III. Elemente de preț**

3. Procedura de licitație publică va demara în maxim 45 de zile de la adoptarea hotărârii, iar perfectarea contractului de vânzare- cumpărare va avea loc în maxim 30 de zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare.

3.1. Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 748 mp a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern autorizat membru A.N.E.V.A.R. și însușit de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv de 7 euro/mp adică 32 lei/ mp, calculați la cursul B.N.R. din data de 02.11.2017 de 4,5984 lei/ euro. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 5236 Euro, respectiv de 24.077 lei.

3.2. Garanția de participare la licitație este de 104,72 euro (104,72 euro x 4,5984 lei/euro= 482 lei) adică 2 % din valoarea totală a terenului licitat, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2) din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Consiliului nr.86/25.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

3.3 Pentru ofertanții care nu au adjudecat bunul pentru care s-au înscris, garanția de participare va fi restituită în termen de 30 de zile de la data licitației în baza unei cereri formulate în scris.

3.4. Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se scade din valoarea totală a bunului imobil adjudecat, urmând ca diferența de valoare să fie achitată conform dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local nr. 86/ 25.06.2015 modificată de Hotărârea Consiliului Local nr. 59/27.04.2017 la data semnării contractului.

3.5. În cazul în care adjudecatorul nu achită contravaloarea a bunului imobil în termenul prevăzut la pct. 3.4., se vor aplica prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

### **Cap. IV. Condiții de mediu**

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

### **Cap. V . Obligațiile părților**

4.1.Vânzătorul are următoarele obligații;

- a. Vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare (să garanteze apărarea împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale potrivit art.1695 Noul Cod civil).
- b. De asemenea, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.
- c. Vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.

4.2.Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a. achitarea integrală a debitelor pe care le are față de bugetul local din localitatea de domiciliu pentru persoane fizice respectiv localitatea sediului social pentru persoane juridice;
- b. cumpărătorul se obligă să achite prețul terenului, precum și cheltuielile vânzării (cheltuielile propriuzise ale actului, taxele de timbru și de autentificare - onorariul notarial, întocmirea documentației

cadastrale, deschiderea cărții funciare și obținerea extrasului de carte funciară, ).  
c. să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și cele care decurg după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

#### **Cap.VI. Dispoziții finale**

**5.1.** Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

**5.2.** Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare. Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia numai după finalizarea întocmirii cărții funciare.

**5.3.** Contravaloarea caietului de sarcini, și taxa de participare la licitație inclusiv toate documentele necesare licitației în suma de 100 lei, se vor achita la casieria Primăriei municipiului Adjud.

**5.4.** Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică. Părțile se vor prezenta după adjudecare și după finalizarea cărții funciare la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

**5.5.** Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, copii după chitanțele care atestă achitarea documentației de licitație și a garanției de participare la licitație.

Nu pot participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- au debite față de bugetul de stat și Primăria municipiului Adjud.
- sunt în litigii cu Consiliul Local al municipiului Adjud într-o cauză ce are legătură cu imobilul scos la licitație.
- au fost adjudecatori ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al municipiului Adjud.

**5.6.** Dacă din diferite motive licitația se amână sau se anulează, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de cinci zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria municipiului Adjud.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se considera însușite de către ofertant.

#### **Cap.VII. Instrucțiuni pentru ofertanți**

Procedura de licitație publică va demara în maxim 45 de zile de la adoptarea hotărârii, iar perfectarea contractului de vânzare- cumpărare va avea loc în maxim 30 de zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare.

Licitația se va desfășura în data de \_\_\_\_\_ la sediul Primăriei municipiului Adjud.

Înscrierea la licitație se va face în perioada \_\_\_\_\_ între orele 8.30 și 16.00 la sediul Primăriei municipiului Adjud.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

Garanția de participare la licitație este de 104,72 euro (104,72 euro x 4,5984 lei/euro= 482 lei) adică 2 % din valoarea totală a terenului licitat, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2) din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Consiliului nr.86/25.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

- contravaloarea caietului de sarcini aferent licitației, și a taxei de participare la licitație este de 100 lei, suma ce se va achitata la casieria Primăriei municipiului Adjud.

Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 748 mp a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern autorizat membru A.N.E.V.A.R. și însuși de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv de 7 euro/mp adică 32 lei/ mp, calculați la cursul B.N.R. din data de 02.11.2017 de 4,5984 lei/ euro. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 5236 Euro, respectiv de 24.077 lei.

Ofertanții vor anexa la cererea tip copii xerox după cum urmează:

**Pentru persoane juridice**

- copii xerox după chitanțele care atestă plata caietului de sarcini, a documentației pentru licitație și a garanției depuse ori copii ale ordinelor de plată justificative;
- act constitutiv al societății (statut/ contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerțului;
- copie după CI administrator/asociat
- certificat privind achitarea impozitelor și taxelor locale;

**Pentru persoanele fizice**

- actul de identitate;
- copie xerox după chitanțele care atestă plata caietului de sarcini, a documentației pentru licitație și a garanției depuse;
- actul autentic de reprezentare (procura), în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal.
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de Primăria municipiului Adjud.

Certificatul doveditor va fi eliberat de Primăria municipiului Adjud, și va fi depus în formă originală.

Cererile tip de participare la licitație vor fi procurate de către ofertanți la sediul Primăriei Adjud.

**Cap.VIII Desfășurarea licitației**

Procedura de licitație cuprinde următoarele etape:

- 6.1. se verifică existența actelor solicitate și a actelor doveditoare de plată a garanției, a caietului de sarcini și a documentației pentru licitație, precum și a taxei de participare;
- 6.2. se verifică identitatea ofertanților pe baza buletinului de identitate/ cărții de identitate/ adeverințe;
- 6.3. se face deschiderea plicurilor cu ofertele;
- 6.4. bunul mobil teren și construcții se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă;
- 6.5. pe durata ședinței de licitație, participanții nu au permisiunea de a părăsi sala, în caz contrar vor fi descalificați;
- 6.6. comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces-verbal de adjudecare, în două exemplare;
- 6.7. părțile se vor prezenta după adjudecare și după finalizarea cărții funciare la un Birou Notarial, în vederea încheierii contractului în formă autentică, pe baza procesului-verbal de adjudecare.

În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți participanții înscriși, se așteaptă o ora după care licitația se amână pentru o perioadă de 10 zile.

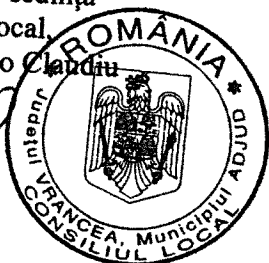
Întocmit,

Insp. Sandu Elena

Președinte de ședință

Consilier local

Cristea Leonardo Claudiu

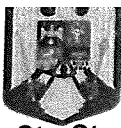


Coordonator SA DPP

Ec. Dabija Costică

Contrasemnează,

Secretarul municipiului Adjud  
Jr. Sibișan Andra Genoveva



Str. Stadionului Nr. 2  
C.F. 4350491  
primariaadjud@gmail.com  
www.adjud.ro

ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD



Tel.: 0237/641908  
Fax: 0237/641912

Nr. 2889 din 9 februarie 2018

F 6.

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. <sup>36</sup>..... din 9 februarie 2018

În scopul: **operațiuni notariale privind circulația imobiliară – vânzare**

Ca urmare a Cererii adresate de **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD**, reprezentată prin ing. **Armencea Constantin, primar**, cu sediul/domiciliul în județul **Vrancea**, municipiul **Adjud**, cod poștal **625100**, str. **Stadionului nr. 2**, telefon/fax **0237/641908**, înregistrată la nr. **2889** din **8 februarie 2018**, pentru imobilul – **teren**, situat în județul **Vrancea**, municipiul **Adjud**, localitatea ....., cod poștal **625100**, str. **Ec. Teodoroiu nr. FN**, identificat prin\*3)  
- **Plan de amplasament și delimitare;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **67/1997**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Adjud nr. **27/1998** și de urbanism nr. **34/2004**, faza **Actualizare PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Adjud nr. **24/2005**, a cărui valabilitate a fost prelungită cu HCL Adjud nr. **48/2016**, în conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

- **Terenul în suprafață de 682 mp se află situat în Municipiului Adjud, T 73, P 482, Nr. cadastral 51891, CF 51891 suprafața de 142 mp în intravilan și 540 mp în extravilan;**
- **Dreptul de proprietate asupra terenului – terenul aparține domeniului privat al Municipiului Adjud;**
- **Terenul se află amplasat în UTR 11 în conformitate cu PUG Adjud.**

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- **Folosința actuală – terenul are categoria de folosință arabil;**
- **Destinația zonei stabilită prin PUG – terenul din intravilan - zonă locuințe și funcțiuni complementare;**
- **Terenul se află amplasat, din punct de vedere al impozitării, în zona „C”.**

**3. REGIMUL TEHNIC**

- **Echiparea cu utilități – zona are rețea de energie electrică, telefonie, gaze naturale;**
- **Circulația și accesul – accesele carosabile și pietonale sunt asigurate din strada Ec. Teodoroiu;**
- **Alinierea terenului – terenul este aliniat la strada Ec. Teodoroiu ;**
- **Terenul nu îndeplinește condițiile pentru a fi construit.**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul : **operațiuni notariale privind circulația imobiliară – vânzare**

**CERTIFICATUL DE URBANISM**  
**NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE**  
**ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:** În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului, respectiv **Agentiei pentru Protecția Mediului, Focsani, str. Dinicu Golescu nr. 2.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

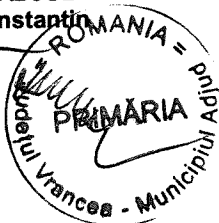
După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvate. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

### 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- documentația tehnică - D.T., după caz:  
 D.T.A.C.                       D.T.O.E.                       D.T.A.D.
- avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
  - avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:  

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize și acorduri: <input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	
  - avize și acorduri privind:  
 securitatea la incendiu                       protecția civilă                       sănătatea populației
  - avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: \_
  - studii de specialitate \_
- punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România.
- documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):  
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMARUL  
MUNICIPIULUI ADJUD  
Ing. Armencea Constantin



SECRETAR  
Jr. Sibișan Andra Genoveva

COMP. AUTORIZARE, ARHITECTURĂ, URBANISM  
Ing. Săvescu Mariana

Achitat taxa de: **scutit**, conform Chitanței nr. .... din .....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de **9 februarie 2018**.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

De la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMARUL  
MUNICIPIULUI ADJUD

SECRETAR

COMP. AUTORIZARE, ARHITECTURĂ, URBANISM

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de : \_\_\_\_\_ lei conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/ prin poștă.

