

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

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu plata în rate a terenului în suprafață de 236 mp aferent construcției situată în municipiul Adjud, Str. George Enescu nr.7A, T 73, P 479/1 , înscris în CF nr.57233 a municipiului Adjud, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud**

Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii, atribuții 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, Potrivit art. 123, alin. (3) și alin. (4), din actul normativ susmenționat, prin derogare de la prevederile alin. (2), ale aceluiași articol, " consiliile locale sau județene pot hotărî vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții.

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud sub nr. 14394/18.08.2017, dl. Avram Remus - Laurențiu își exprimă intenția de a cumpăra terenul aferent construcției proprietatea acestuia, situat în Municipiul Adjud, str. George Enescu nr. 7A, pe care îl deține în prezent în baza Contractului de concesiune nr. 91/01.11.1998 și a actelor adiționale nr.1/31.01.2014 și nr.2/27.10.217, încheiat cu Municipiul Adjud, având destinația de locuință.

Terenul în suprafață de 236 mp aparține domeniului privat de interes local al municipiului Adjud, fiind înscris în Cartea funciară nr.57233 a localității Adjud.

Terenul în cauză nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului.

De asemenea, terenul susmenționat nu este grevat de sarcini și nu face obiectul niciunui litigiu.

Pentru atragerea de venituri la bugetul local, dar și pentru a sprijini proprietarii de construcții edificate pe terenuri asupra cărora au drept de concesiune, propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 236 mp situat în municipiul Adjud, str. George Enescu nr.7A, T73 P479/1, înscris în CF 57233 a municipiului Adjud.

În conformitate cu prevederile art.45 alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propun Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Unități Publice Subordonate elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la vânzarea terenului în suprafață de 236 mp aferent construcției situată în municipiul Adjud, str. George Enescu nr.7A, T73 P479/1, proprietatea privată a municipiului Adjud.

**PRIMAR,**  
**Ing.Armencea Constantin**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond locativ,  
Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate  
al municipiului Adjud**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu plata în rate a terenului în  
suprafață de 236 mp aferent construcției situată în municipiul Adjud, Str. George Enescu  
nr.7A, T 73, P 479/1, înscris în CF nr.57233 a municipiului Adjud,  
ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud**

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud sub nr. 14394/18.08.2017, dl. AVRAM REMUS – LAURENȚIU își exprimă intenția de a cumpăra terenul aferent construcției proprietatea acestuia, situat în Municipiul Adjud, str. George Enescu nr.7A, pe care îl deține în prezent în baza contractului de concesiune nr. 91/01.11.1998 și a actelor adiționale nr.1/31.01.2014 și nr.2/27.10.2017, încheiat cu Municipiul Adjud, având destinația de locuință.

Terenul care face obiectul acestei solicitări aparține domeniului privat de interes local al municipiului Adjud, fiind identificat în Capitolul C la poziția nr. 1 din Anexa nr. 1 la Hotărârea nr.19/2016 a Consiliului Local al municipiului Adjud cu denumirea "terenuri pentru construcție locuințe". Dreptul de proprietate privată a municipiului Adjud asupra terenului situat pe strada George Enescu nr.7A, în suprafață de 236 mp, a fost înscris în Cartea funciară nr.57233 a UAT Adjud.

La acest moment suprafața de teren este concesionată în baza contractului de concesiune nr. 91/01.11.1998 și a actelor adiționale nr.1/31.01.2014 și nr.2/27.1.2017, încheiat cu Municipiul Adjud. Construcția edificată pe acest teren, situată în municipiul Adjud, str. George Enescu nr.7A a fost înscrisă în CF 57233-C1 și are regimul de înălțime P+1.

Această vânzare de la adresa mai sus menționată generează venituri financiare suplimentare la bugetul local prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite.

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al municipiului Adjud este justificat și susținut din punct de vedere legal de prevederile art. 123 alin. (3) și alin. (4) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora "Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor".

Proprietarul construcțiilor va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Valoarea totală a terenului este de 4484 €, respectiv de 19 €/mp 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.

Față de considerentele mai sus enunțate s-a elaborat prezentul proiect de hotărâre, pe care îl propunem spre dezbatere și aprobare Consiliului local.

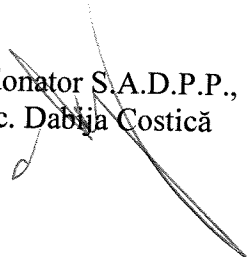
De asemenea, propunem aprobarea:

- Raportului de evaluare;
- Studiului de oportunitate.

Întocmit,  
Resp. Cadastru,  
Grobnicu Mihaela



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



Director economic,  
Ec. Pușcasu Elisabeta – Mihaela



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

**HOTĂRÂREA nr...**  
**din 15 martie 2018**

**Privind aprobarea vânzării cu plata în rate a terenului în suprafață de 236 mp aferent construcției situată în municipiul Adjud, Str. George Enescu nr.7A, T 73, P 479/1, înscris în CF nr.57233 a municipiului Adjud, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud**

Consiliul Local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară;

- Având în vedere 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 privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 236 mp, situat în municipiul Adjud, str. George Enescu nr.7A, T 73 P 479/1, înscris în CF nr.57233 a municipiului Adjud ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud;

- Luând act de Hotărârea Consiliului Local al municipiului Adjud nr.86/25.06.2015 modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 59/27.04.2017 *pentru 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 de specialitate a Consiliului Local al municipiului Adjud pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură;

- Având în vedere cererea domnului Avram Remus - Laurențiu înregistrată la Primăria municipiului Adjud sub nr.14394/18.08.2017, contractul de concesiune nr.91/01.11.1998, modificat de actele adiționale nr.1/31.01.2014 și nr.2/27.10.2017;

- Conform 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;

- În conformitate cu 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.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării cu plata în rate a terenului în suprafață de 236 mp aferent construcției situată în municipiul Adjud, Str. George Enescu nr.7A, T 73, P 479/1, înscris în CF nr.57233 a municipiului Adjud, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 236 mp aferent construcției situată în Adjud, str. George Enescu nr.7A, T 73 P 479/1, înscris în CF nr.57233 a municipiului Adjud, proprietatea privată a municipiului Adjud.

În procedura de vânzare proprietarul construcțiilor are un drept de preemțiune (ca privilegiu) asupra terenului, în conformitate cu prevederile art. 123 alin. (3) și alin. (4) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare.

**Art.3.** Prețul de vânzare a terenului a fost aprobat și însușit de către Consiliul Local al municipiului Adjud, respectiv de 19 €/mp, valoarea totală fiind de 4484 €, sumă ce va fi achitată în lei la cursul B.N.R din ziua plății.

**Art.4.** Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

Cumpărătorul poate achita prețul terenului în rate în următoarele condiții:

a) se va achita un avans de 15% la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca restul sumei să se achite în termen de 36 rate lunare consecutive,

b) se va percepe o dobândă egală cu dobânda de referință a BNR, pentru perioada respectivă,

c) neplata a două rate consecutive atrage anularea licitației, contractului de vânzare-cumpărare, cu revenirea bunului la vânzător,

d) neplata la data scadentă atrage calcularea de penalități,

e) în cazul vânzărilor în rate nu se vor acorda termene de grație,

f) termenul de plată a ratelor lunare va fi ultima zi lucrătoare a fiecărei luni,

g) înscrierea în cartea funciară a imobilului a dreptului de ipotecă a municipiului Adjud, conform prevederilor 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.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare. În cazul în care solicitantul nu-și exprimă dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului în termenul stabilit, vânzarea terenului va avea loc în condițiile prevăzute de alin. (1) și (2), art. 123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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 terenului în suprafață de 236 mp aferent construcției situată în Adjud, str. George Enescu nr.7A, T 73 P 479/1, înscris în CF nr.57233 a municipiului Adjud, proprietatea privată a municipiului Adjud.

**Art.7.** Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Consilier,

**CONTRASEMNEAZĂ**  
Secretar,  
Jr. Sibișan Andra Genoveva

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

**Anexa nr. 1 la HCL nr. .... din 15 martie 2018**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Privind aprobarea vânzării cu plata în rate a terenului în suprafață de 236 mp aferent construcției situată în municipiul Adjud, Str. George Enescu nr.7A, T 73, P 479/1, înscris în CF nr.57233 a municipiului Adjud, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud**

**1. Date generale - premisele studiului de oportunitate**

Primăria municipiului Adjud și Consiliul Local al municipiului Adjud intenționează să vândă terenul în suprafață de 236 mp aferent construcției situată în municipiul Adjud, str. George Enescu nr.7A, T73 P479/1, înscris în CF nr.57233 a U.A.T. Adjud, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

Propunerea de vânzare cu drept de preemțiune a terenului în suprafață de 236 mp aferent construcției situată în municipiul Adjud, str. George Enescu nr.7A, T73 P479/1, înscris în CF nr.57233 a U.A.T. Adjud are la bază cererea domnului Avram Remus - Laurențiu prin care își exprimă intenția de cumpărare a terenului pe care îl deține în baza contractului de concesiune nr. 91/01.11.1998 și a actelor adiționale nr.1/31.01.2014 și nr.2/27.10.2017, încheiat cu Municipiul Adjud.

Terenul în suprafață de 236 mp aparține domeniului privat al municipiului Adjud, fiind identificat în Capitolul C la poziția nr. 1 din Anexa nr. 1 la Hotărârea nr.19/2016 a Consiliului Local al municipiului Adjud cu denumirea "terenuri pentru construcție locuințe".

În conformitate cu prevederile art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

**2. Scopul elaborării studiului de oportunitate**

Municipiul Adjud este proprietarul terenului în suprafață de 236 mp aferent construcției situată în Adjud, str. George Enescu nr.7A, T73 P479/1, teren înscris în CF nr.57233 a U.A.T. Adjud.

Vânzarea terenului este reglementată de Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de dispozițiile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de Legea nr.50/1991 privind autorizarea execuției construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea

locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și de prevederile Codului civil.

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

Terenul în suprafață de 236 mp este situat în intravilanul municipiului Adjud, str. George Enescu nr.7A, T73 P 479/1, este înscris în CF nr.57233 a U.A.T. Adjud și aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

Terenul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al municipiului Adjud, fiind identificat în Capitolul C la poziția nr. 1 din Anexa nr. 1 la Hotărârea nr.19/2016 a Consiliului Local al municipiului Adjud cu denumirea ”terenuri pentru construcție locuințe”.

Vecinătăți:

- Nord: Str. George Enescu
- Sud: Str. Vânători
- Est: Primăria municipiului Adjud
- Vest: Primăria municipiului Adjud.

Terenul propus spre vânzare care face obiectul acestei hotărâri a fost preluat de dl. Avram Remus-Laurențiu în baza Contractul de concesiune nr.91/01.11.1998, modificat de actele adiționale nr.1/31.01.2014 și nr.2/27.10.2017.

În baza autorizației de construire nr.74/1999 pe acest teren este edificată o construcție C<sub>1</sub> – locuință cu regim P+1.

Vânzarea acestui teren generează venituri financiare suplimentare la bugetul local prin încasarea contravalorii terenului, taxe și impozite.

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

Prețul de vânzare a terenului a fost aprobat și însușit de Consiliul Local al municipiului Adjud și este de 19 € / mp, valoarea totală fiind de 4484 €, 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 notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

Cumpărătorul poate achita prețul terenului în rate în următoarele condiții:

- a) se va achita un avans de 15% la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca restul sumei să se achite în termen de 36 rate lunare consecutive,
- b) se va percepe o dobândă egală cu dobânda de referință a BNR, pentru perioada respectivă,
- c) neplata a două rate consecutive atrage anularea licitației, contractului de vânzare-cumpărare, cu revenirea bunului la vânzător,
- d) neplata la data scadență atrage calcularea de penalități,
- e) în cazul vânzărilor în rate nu se vor acorda termene de grație,
- f) termenul de plată a ratelor lunare va fi ultima zi lucrătoare a fiecărei luni,
- g) înscrierea în cartea funciară a imobilului, a dreptului de ipotecă a municipiului Adjud, conform prevederilor 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.

În cazul în care solicitantul nu-și exprimă dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului în termenul stabilit, vânzarea terenului va avea loc în condițiile prevăzute de alin. (1) și (2), art. 123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer a dreptului de proprietate.

Procedura de vânzare este justificată și susținută din punct de vedere legal, de :

- Prevederile art. 123, alin. (3) și alin. (4) 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;

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicată cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Codului Civil.

Proprietarul construcției are drept de preemțiune (ca privilegiu) asupra terenului în procedura de vânzare, pe care poate să îl exercite în termen de 15 zile de la data comunicării hotărârii, motivat de dispozițiile art.123, alin (3) și alin.(4) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,  
Ing. Grobnicu Mihaela



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



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Consilier,

**CONTRASEMNEAZĂ**  
Secretar,  
Jr. Sibișan Andra Genoveva



Județul Gorj  
Gorj  
Patrimoniu  
AG

JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD  
REGISTRATURA GENERALĂ  
NR. 14394  
20.17 luna 08 anul 18

Domnule Primar,

Subsemnatul Remus - Laurentiu AVRAM,  
domiciliat în mun. Adjud, str. George Brucan, nr. 7  
cu calitate de comisionar în baza contractului  
de comision nr. 91 / 1 noiembrie 1998,  
formulez prezenta

### CERERE

prin care solicit să mi se aducă la  
cunoștință valoarea mobilului ce face  
obiectul contractului de comision, la  
care se ține cont de valoarea  
care se ține în prezent întru cât  
doreș să încep acest mobil.

Cu considerație,

12

**CONTRACT DE CONCESIUNE**  
Nr. ....<sup>91</sup>...../1 noiembrie 1998

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Intre Primaria orasului Adjud cu sediul in orasul Adjud, str. V. Alecsandri, nr. 7, jud. Vrancea, reprezentata prin ing. Matache Nicolai-primar, Musat Cornelia-contabil, ing. Netedu Corina-inspector de specialitate in cadrul Biroului tehnic, in calitate de concedent, pe de o parte si Avram Remus cu domiciliul in comuna Ruginesti, jud. Vrancea, avand calitatea de concesionar, pe de alta parte.

In baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata in 1997 si a Hotararii nr. 6507/12 octombrie 1998 a Consiliului Judetean Vrancea privind adjudecarea licitatiei din 27.08.1998 pentru concesionarea unor suprafete de teren situate in orasul Adjud, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1** Obiectul contractului este preluarea in concesiune a suprafetei de 225mp. teren situat in orasul Adjud, str. G. Enescu, nr. 7A, teren ce are urmatoarele vecinatati :

la Nord-teren concesionat -Avram Victor Claudiu; la Sud -str. Vinatori; la Est -teren concesionat-Asociatia Crestina „Viata”

la Vest -teren concesionat-Miron Neculai

**Art.2** Terenul concesionat este destinat realizarii unei locuinte si anexelor gospodaresti aferente, cu respectarea conditiilor impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Adjud.

Predarea -primirea terenului concesionat s-a facut in baza procesului verbal si a schitei, anexe 1 si 2 la prezentul contract.

**III. TERMENUL CONCESIUNII**

**Art.3** Termenul concesionarii terenului este pe durata existentei constructiei in conformitate cu art. 19 din Legea nr. 50/1991, republicata in 1997, incepand cu data predarii -primirii acestuia.

**IV. PRETUL CONCESIUNII**

**Art.4** Pretul concesiunii este de 44.000 lei/mp., rezultat in urma adjudecarii licitatiei din data de 27.08.1998. Valoarea totala a concesiunii pentru suprafata de 225 mp. teren este de 9.900.000 lei, suma ce va fi achitata in termen de 25 ani. Taxa anuala este de 396.000 lei.

Prima taxa va fi achitata la data incheierii procesului verbal de predare primire a terenului concesionat.

**Art.5** Sumele prevazute la articolul 4 vor fi corectate anual cu rata inflatiei.

**V. MODALITATEA DE PLATA**

**Art.6** Sumele prevazute la art.4 se vor achita in numerar sau prin dispozitie de plata in contul concedentului nr. 21.08.02.304350491 deschis la Trezoreria Adjud, in doua rate semestriale, in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui semestru.

Corectarea anuala a sumelor cu rata inflatiei se va face la finele anului respectiv.

**Art.7** Intarzierile la plata ratelor semestriale se vor penaliza cu un procent de 0.5% din suma datorata, pentru fiecare zi intarziere.

In situatia in care intarzierile depasesc 30 de zile se va proceda la retragerea concesiunii si preluarea de catre concedent a constructiilor edificate. In vederea recuperarii sumelor datorate, concedentul va putea valorifica prin licitatie publica constructiile preluate, concesionarul fiind obligat, in aceasta situatie, sa suporte si cheltuielile ocazionate de aceasta.

**VI. INCETAREA CONCESIUNII**

**Art.8** Concesiunea poate inceta prin:

- a) expirarea duratei;
- b) rascumparare;
- c) renuntare;
- d) retragere in conditiile art. 7, aliniat 2 din prezentul contract;

Detalii privind modul de incetare a concesiunii sunt stipulate in caietul de sarcini primit de concesionar cu ocazia inscrierii la licitatie.

**Art.9** In cazul incetarii concesiunii ,in conditiile Art.7, aliniat2 si Art.8 literele b si c ,concesionarul va fi obligat sa predea concendentului documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitii ce urma sa se realizeze (sau s-a realizat ) pe terenul concesionat.

### VII OBLIGATIILE PARTILOR

**Art.10** Concendentul are urmatoarele obligatii:

- Sa predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;
- Sa acorde sprijin concesionarului in vederea obtinerii avizelor si acordurilor legale solicitate pentru realizarea investitiei;
- Sa urmareasca ,prin imputernicirii sai,mersul lucrarilor de constructie , calita- tea si stabilitatea lucrarilor ,incadrarea in termenul de realizare ,precum si respectarea celorlalte clauze contractuale;
- Sa retraga concesiunea in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor in termen de un an de la data predarii primirii terenului ,fara nici o despagubire;

**Art.11** Concesionarul are urmatoarele obligatii:

- Sa solicite obtinerea actelor de autoritate (certificat de urbanism si autorizatie de construire ) si sa inceapa executarea constructiei in interiorul termenului de un an de zile de la data predarii-primirii terenului.
- Sa realizeze lucrarile in conformitate cu prevederile autorizatiei de construire ,eliberata de cei in drept, respectand totodata toate conditiile impuse prin avizele si acordurile solicitate;
- Sa puna la dispozitia organelor de control toate evidentele si informatiile solicitate;
- Sa execute ,din fondurile, sale lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zona cu obtinerea in prealabil a acordului detinatorilor;
- Sa anunte, in scris, in termen de 30 de zile concendentului intentia de renuntare la concesiune;
- Sa respecte si celelalte obligatii prevazute in caietul de sarcini ,obtinut cu ocazia licitatiei;

**Art.12** Situatiile de forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea obligatiilor ce le revin.

Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si exercite partial sau chiar integral obligatiile.

Aparitia si incetarea cazurilor de forta majora se vor comunica celeilalte parti,in scris ,printr-o scrisoare recomandata cu mentionarea constatarii evenimentului de catre organele competente.

In cazul de forta majora ,constatat si comunicat in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decalcaza corespunzator ,fara perceperea de penalitati sau despagubiri.

### VIII LITIGHI

**Art.13** Litigiile de orice fel ,decurgand din exercitarea prezentului contract, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila se vor prezenta organelor juridice competente.

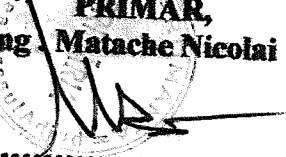
**Art.14** Pe toata durata concesiunii cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare in Romania.


### IX DISPOZITII FINALE

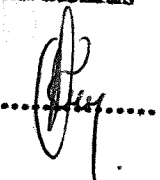
**Art.15** Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor.

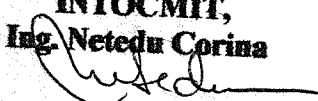
**Art.16** Procesul verbal de predare-primire a terenului -anexa 1,si schita cu planul de situatie al terenului-anexa 2, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Prezentul contract de concesiune privind concesiunea suprafetei de 225mp. teren situat in orasul Adjud ,strG.Enescu nr7A, impreuna cu anexele 1 si 2 s-au incheiat in trei exemplare, din care unul la concesionar si doua la concendent.

**CONCENDENT**  
**PRIMAR,**  
Ing. Matache Nicolai  


**CONTABIL SEF,**  
Musat Cornelia  


**CONCESIONAR**  
Avram Remus  


**INTOCMIT,**  
Ing. Netedu Corina  


## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 74 din 4 mai 1999

Ca urmare a cererii adresate de AVRAM LAURENTIU REMUS

cu domiciliul (sediul) în județul Vrancea, municipiul (orașul, comuna) Ruginesti  
satul (sectorul) \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_  
strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
înregistrat la nr. 2124 din 3 mai 1999

În baza prevederilor Legii nr. 50 din 29 iulie 1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

### AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE construirea unei locuințe cu regim de înaltă parter și etaj mansardat  
construirea unei împrejuriri

ÎN VALOARE DE <sup>1)</sup> 109.200.000 lei

pe terenul situat în municipiul (orașul, comuna) Adjud Satul \_\_\_\_\_  
cod poștal 5400, strada G. Emescu, nr. 7 A

Nr. fișă cadastrală (Nr. Carte Funciară) \_\_\_\_\_, numărul topografic al parcelei \_\_\_\_\_

În următoarele condiții :

Locuința se va realiza : fundatie si elevatie din beton, pereti din zidarie d  
caramida sau inlocuitori, planseu de beton, acoperi  
tip sarpanta de lemn, invelitoare din tabla zincata  
finisaje interioare si exterioare - obisnuite -

Imprejmuirea se va realiza : fundatie si elevatie din beton, stalpi din metal  
panouri din saandura.

CONSTRUCTIA SE VA REALIZA IN CONFORMITATE CU PROIECTUL PENTRU AUTORIZAȚIE DE  
CONSTRUIRE VIZAT DE NOI SPRE NESCHIMBARE CE FACE PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA  
AUTORIZAȚIE.

<sup>1)</sup> Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50 / 1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire în funcție de valoarea rezultată

Proiectul lucrărilor, nr. .... a fost elaborat de S.C. TOTAL PROIECT SRL cu sediul în Focșani Municipiul (Orașul, Comuna) ..... satul ....., cod poștal ..... strada ....., nr. ....

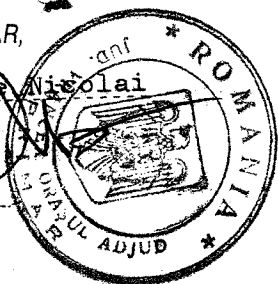
DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 24 luni LUNI (ZILE).  
PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 luni ZILE DE LA DATA ELIBERĂRII.

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație. Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.

PRIMAR,

Ing. Mațache Nicolai

L.S.



SECRETAR,

Saradici Stefania  
ARHITECT ȘEF,

~~SECRETAR~~  
TEHNICIAN URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI  
Graur Benoni

Data emiterii : 4 mai 1999

Taxa pentru autorizare în valoare de 546.250 lei a fost achitată cu chitanța nr. 1243

din 3 mai 1999 la Primaria orasului Adjud

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct (prin poștă) la data de 4 mai 1999

însotită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică și avizele prezentate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU ..... LUNI (ZILE).

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data prelungirii valabilității : ..... 1999

Achitat taxă de ..... lei cu chitanța nr. .... din ..... 1999

Transmis solicitantului la data de ..... 1999 direct (prin poștă).

**TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT :**

1. Să anunțe Primăriei data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea, cu cel puțin 5 zile înainte, a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organului teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea, cu cel puțin 30 de zile înainte, a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, pietre cioplite sau scluptate, fundații, oseminte, inventar monetar, ceramic etc) să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației (Primăria sau Prefectura, după caz). Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organului de specialitate.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului, potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la ..... materialele care nu se pot recupera sau valorifica rămase în urma construirii, și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

\*) Se completează numărul proiectului și data eliberării





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

Act aditional nr.1 la contractul de concesiune nr.91/01.11.1998

JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD  
REGISTRATURA GENERALĂ

NR. 238  
20. 14 luna 01 ziua 3

ACT ADITIONAL nr.1  
Incheiat astazi 31.01.2014

Primaria municipiului Adjud, prin reprezentantii sai legali, in calitate de concedent si **Avram Remus** concesionar in contractul de concesiune nr. 91/01.11.1998 tinand seama de :

Referatul nr. 18675/27.11.2013, privind aprobarea modificarii Cap."MODALITATEA DE PLATA"

**Contractul de concesiune nr. 91/01.11.1998 se modifica la Cap. „MODALITATEA DE PLATA” după cum urmează:**

“Art.6 “Redeventa anuala se va achita prin dispozitie de plata in contul concendentului RO18TREZ69221A300530XXXX deschis la Trezoreria Adjud sau in numerar la Serviciul Impozite si Taxe Locale str. N. Balcescu, nr.12, municipiul Adjud in doua rate semestriale. Termenele de plata a redeventei sunt pana in ultima zi lucratoare a lunii martie, respectiv septembrie a fiecarui an.

„ Art.7 ” **Intarzierile la plata ratelor semestriale se vor penaliza conform legislatiei in vigoare pentru creante bugetare.** In situatia in care intarzierile depasesc **60** de zile lucratoare se va proceda la retragerea concesiunii si preluarea de catre concendent a constructiilor edificate. In vederea recuperarii sumelor datorate, concendentul va putea valorifica prin licitatie publica constructiile preluate, concesionarul fiind obligat in aceasta situatie sa suporte si cheltuielile ocazionate de aceasta.

Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr. 91/01.11.1998 raman nemodificate.

Prezentul act aditional nr.1 anexa la contractul de concesiune nr.91/01.11.1998 s-a incheiat in 3(trei) exemplare, din care doua exemplare pentru concedent si un exemplar pentru concesionar si intra in vigoare incepand cu data **03. 02. 2014.**

CONCEDENT,  
PRIMAR,  
Ing.Armenca Constantin

.....  
PRIMĂRIA  
Municipiului Vrancea - Municipiul Adjud

Inspector,  
Ec. Puscasu Mihaela

.....

Consilier juridic,  
Dascalu Loredana

.....

Intocmit,  
Insp.Sandu Elena

.....

CONCESIONAR,  
Avram Remus

.....

Sef Serviciu,  
Ing. Ciula Martis Alexandru

.....

Viza CFP,  
Insp.Bejan Andreea

.....  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
ADJUD  
VIZAT  
CONTROL FINANCIAR  
PREVENTIV PROPRIU  
Data  
31.01.2014  
5



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

Str. Stadionului Nr. 2  
C.F. 4350491  
primariaadjud@gmail.com  
[www.adjud.ro](http://www.adjud.ro)



Tel.: 0237/641908  
Fax: 0237/641912

Act aditional nr.2 la contractul de concesiune nr.91/01.11.1998

ACT ADITIONAL nr.2  
Incheiat astazi 27.10.2017

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| JUDEȚUL VRANCEA             |    |
| PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD |    |
| REGISTRATURA GENERALĂ       |    |
| NR. 183                     |    |
| 17                          | 10 |
| 20                          | 24 |

Tinand seama de:

- (1) Cererea dlui. Avram Remus Laurentiu, inregistrata la nr. 16618/27.09.2017 care solicita intabularea terenului concesionat;
- (2) Planul de amplasament si delimitare imobil;
- (3) Prevederile art.41 alin.3 lit.b) din Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare;

**Primaria municipiului Adjud**, prin reprezentantii sai legali, in calitate de concedent a fost de acord cu modificarea contractului de concesiune nr.91/01.11.1998 incheiat cu **Avram Remus Laurentiu** in calitate de concesionar dupa cum urmeaza:

**1.1. La Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1** Obiectul contractului consta in majorarea suprafetei teren cu 11 mp adica, de la 225 mp la 236 mp, situata in municipiul Adjud, str. G. Enescu, nr.7 A, T 73, P 479/1, jud. Vrancea, apartinand domeniului privat al municipiului Adjud.

**1.2 La Cap. IV. PREȚUL CONCESIUNII**, art.4 va avea urmatorul continut:

„Art.4.” Redevența aferenta anului 2017 pentru suprafata de 236 mp este de 485 lei, suma ce va fi actualizata anual cu indicele de inflatie transmis de INS.

**2.1.** Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr. 91/01.11.1998 raman nemodificate.

Prezentul act aditional nr.2 anexa la contractul de concesiune nr. 91/01.11.1998 s-a incheiat in 3(trei) exemplare, din care doua exemplare pentru concedent si un exemplar pentru concesionar si intra in vigoare de la data incheierii.

**CONCEDENT,**  
**PRIMAR,**  
Ing. Armencea Constantin

Director Executiv,  
Ec. Puscasu Elisabeta Mihaela

Coordonator SADPP,  
Ec. Dabija Costica

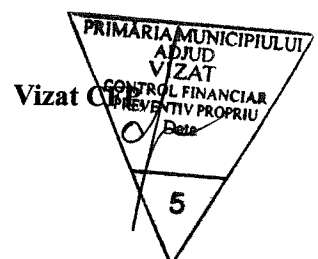
Consilier Jurudic,  
Bunghiuz Silviu

Intocmit,  
Insp. Sandu Elena



**CONCESIONAR,**  
**Avram Remus Laurentiu**

*[Signature]*





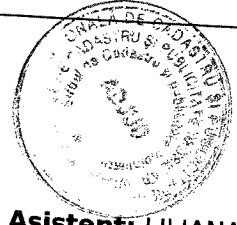
100053375761

Incheiere Nr. 25273 / 22-11-2017



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

Dosarul nr. 25273 / 22-11-2017

**INCHEIERE Nr. 25273****Registrator: ELENA FASIC****Asistent: LILIANA PAVAL**

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PUBLIC domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
 -Act Administrativ nr.91/01-11-1998 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;  
 -Act Administrativ nr.39/21-06-2007 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;  
 -Act Administrativ nr.2/27-10-2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;  
 -Act Administrativ nr.19/25-02-2016 emis de CL ADJUD;  
 -Act Administrativ nr.18410/25-10-2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;  
 -Act Administrativ nr.74/04-05-1999 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.157077/22-11-2017 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211, 232

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 57233
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea AVRAM LAURENTIU REMUS, sub B.1 din cartea funciara 57233 UAT Adjud;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea AVRAM LAURENTIU REMUS, sub B.2 din cartea funciara 57233 UAT Adjud;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 57233 UAT Adjud;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PRIVAT  
 AVRAM LAURENTIU REMUS  
 PATRASCU OVIDIU

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

19-12-2017

ELENA FASIC

LILIANA PAVAL

**FASIC ELENA**  
 Registrator

(parașa și semnătura)

**PAVAL LILIANA**  
 Asistent registrator  
 principal

(parașa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



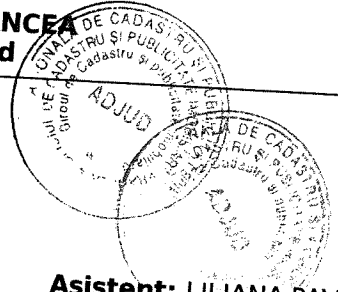


100053375761

Incheiere Nr. 25273 / 22-11-2017

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

Dosarul nr. 25273 / 22-11-2017

**INCHEIERE Nr. 25273****Registrator: ELENA FASIC****Asistent: LILIANA PAVAL**

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PUBLIC domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.91/01-11-1998 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;
- Act Administrativ nr.39/21-06-2007 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;
- Act Administrativ nr.2/27-10-2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;
- Act Administrativ nr.19/25-02-2016 emis de CL ADJUD;
- Act Administrativ nr.18410/25-10-2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;
- Act Administrativ nr.74/04-05-1999 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.157077/22-11-2017 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211, 232

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 57233
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea AVRAM LAURENTIU REMUS, sub B.1 din cartea funciara 57233 UAT Adjud;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea AVRAM LAURENTIU REMUS, sub B.2 din cartea funciara 57233 UAT Adjud;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 57233 UAT Adjud;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PRIVAT  
AVRAM LAURENTIU REMUS  
PATRASCU OVIDIU

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

Data soluționării,

Registrator,

19-12-2017

**FAȘIC ELENA**  
Registrator

ELENA FASIC

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

LILIANA PAVAL

**PAVAL LILIANA**  
Asistent registrator  
principal

(parafa si semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57233-C1 Adjud

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 25273 |
| Ziua       | 22    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2017  |



Cod verificare  
100053375761



### Construcții

### A. Partea I. Descrierea imobilului

| Crt  | Nr cadastral Nr. | Adresa  | Observații / Referințe   |
|------|------------------|---|--|
| A1.1 | 57233-C1         | Loc. Adjud, Str George Enescu, Nr. 7A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:100 mp; Locuinta P+1 |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe |
|--|-----------|
| <b>25273 / 22/11/2017</b>  |           |
| Act Administrativ nr. 19, din 25/02/2016 emis de CL ADJUD (+ anexa); Act Administrativ nr. 18410, din 25/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 2, din 27/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 91, din 01/11/1998 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 74, din 04/05/1999 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 39, din 21/06/2007 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; |           |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1<br>1) <b>AVRAM LAURENTIU REMUS</b>   | A1        |

### C. Partea III. SARCINI .

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

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr    | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică     | Observații / Referințe   |
|------|----------|-------------------------|--------------|-----------------------|--|
| A1.1 | 57233-C1 | construcții de locuințe | 50           | Cu acte în CF propriu | S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:100 mp; Locuinta P+1 |

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.157077/22-11-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 232.

Data soluționării,  
19-12-2017

Data eliberării,  
22/12/2017

Asistent Registrator,  
LILIANA PAVAL

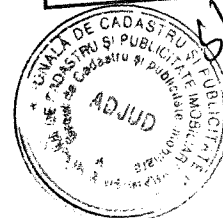
(parafa și semnătura)

PAVAL LILIANA  
Asistent registrator  
principal

Referent,

ȘTEFANESCU VIOLETA

(parafa și semnătura)



|            |              |
|------------|--------------|
| Nr. cerere | <b>25273</b> |
| Ziua       | <b>22</b>    |
| Luna       | <b>11</b>    |
| Anul       | <b>2017</b>  |

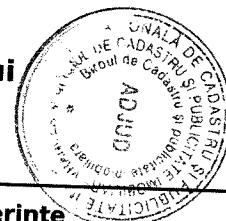
**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57233 Adjud



**TEREN** Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**



**Adresa:** Loc. Adjud, Str George Enescu, Nr. 7A, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                    |
|---------|---------------------------------|-----------------|---|
| A1      | 57233                           | 236             | Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 57233-C1; |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |   | Referințe |
|--|---|-----------|
| <b>25273 / 22/11/2017</b>  |   |           |
| Act Administrativ nr. 19, din 25/02/2016 emis de CL ADJUD (+ anexa); Act Administrativ nr. 91, din 01/11/1998 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 18410, din 25/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 39, din 21/06/2007 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 2, din 27/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 74, din 04/05/1999 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; |   |           |
| B1   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) <b>MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PRIVAT, CIF:1455124</b> | A1        |
| B2   | Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) <b>AVRAM LAURENTIU REMUS</b>                     | A1        |

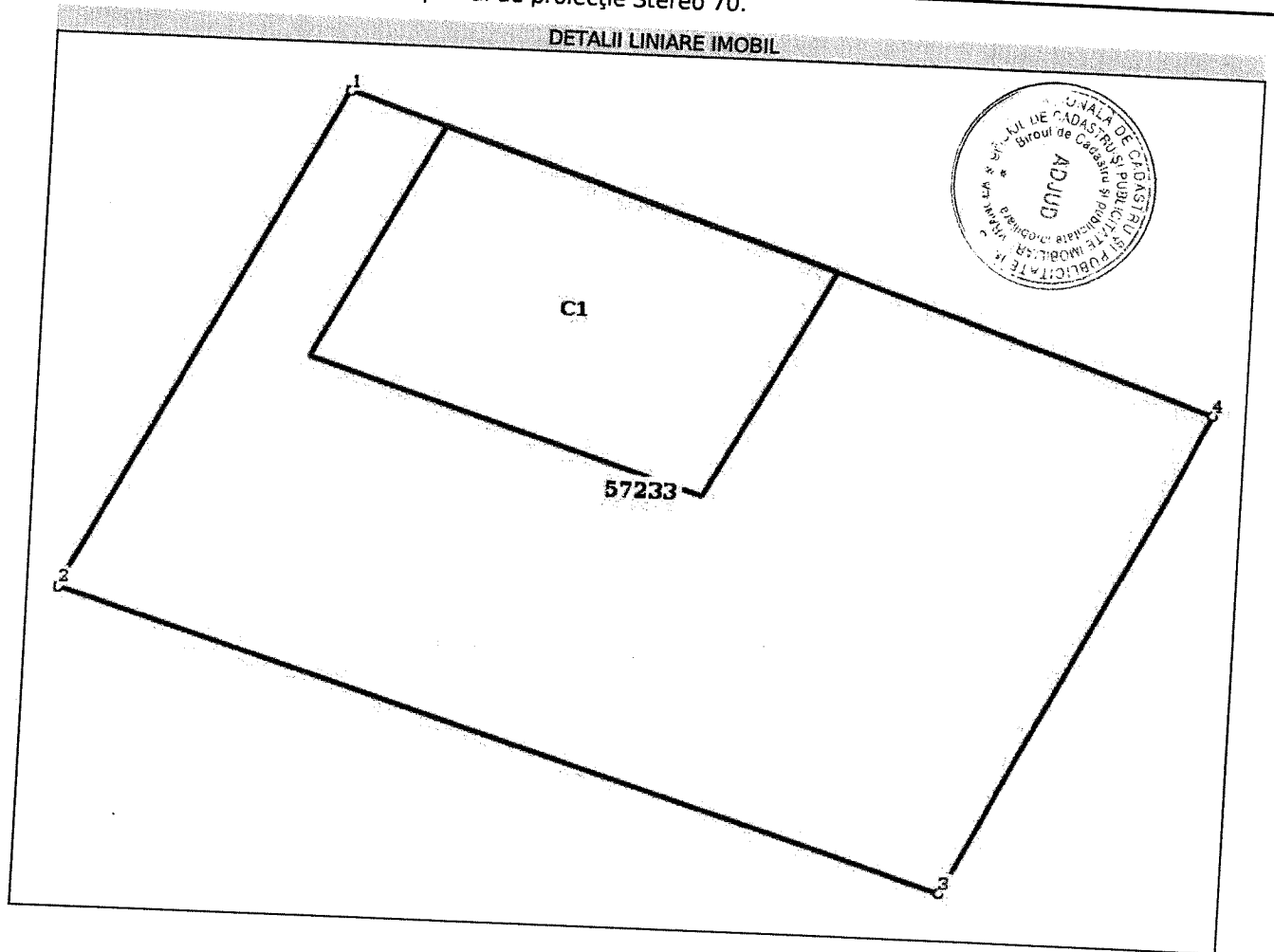
**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

|              |                 |                        |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 57233        | 236             |                        |

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



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți constructii   | DA          | 236            | 73    | 479/1   | -        |                        |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1             | 2             | 13.27                   |
| 2             | 3             | 18.159                  |
| 3             | 4             | 12.786                  |
| 4             | 1             | 18.098                  |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.157077/22-11-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 232.

Data soluționării,  
19-12-2017

Data eliberării,  
*19/12/2017*

Asistent Registrator,  
LILIANA PAVAL

(parafa și semnătura)

PAVAL LILIANA  
Asistent registrator  
principal

Referent,

ȘTEFĂNESCU VIOLATA  
REFERENT

(parafa și semnătura)





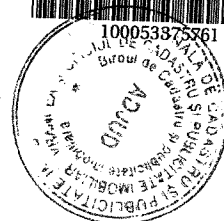
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57233 Adjud

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 25273 |
| Ziua       | 22    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2017  |

Cod verificare



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Adjud, Str George Enescu, Nr. 7A, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe  |
|---------|---------------------------------|-----------------|---|
| A1      | 57233                           | 236             | Teren imprejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 57233-C1; |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |   | Referințe |
|--|---|-----------|
| <b>25273 / 22/11/2017</b>  |   |           |
| Act Administrativ nr. 19, din 25/02/2016 emis de CL ADJUD (+ anexa); Act Administrativ nr. 91, din 01/11/1998 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 18410, din 25/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 39, din 21/06/2007 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 2, din 27/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 74, din 04/05/1999 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; |   |           |
| B1   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala<br>1/1<br>1) <b>MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PRIVAT</b> , CIF:1455124 | A1        |
| B2   | Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota<br>actuala 1/1<br>1) <b>AVRAM LAURENTIU REMUS</b>                      | A1        |

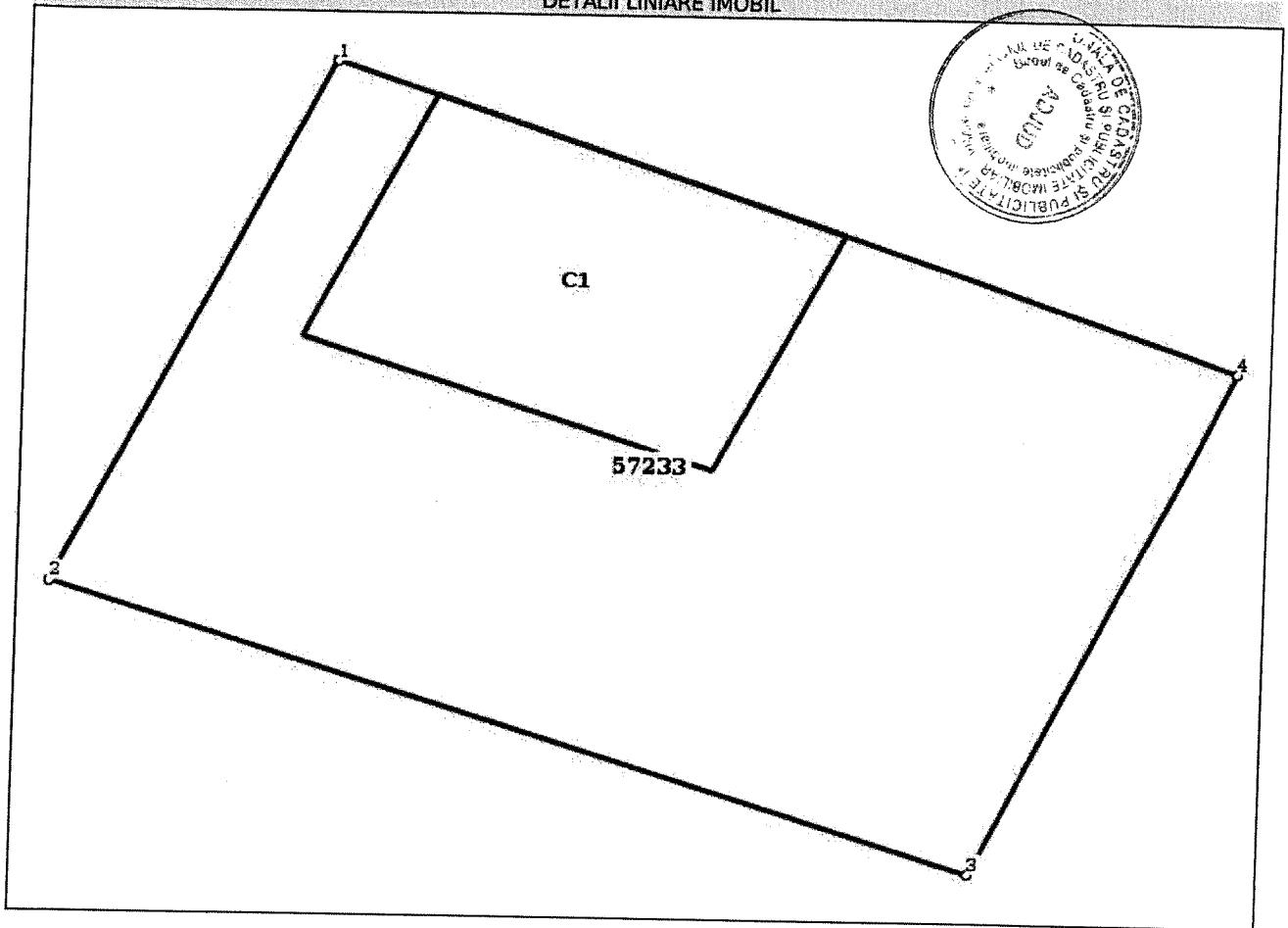
### C. Partea III. SARCINI .

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

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

|              |                 |                        |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 57233        | 236             |                        |

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

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți constructii   | DA          | 236            | 73    | 479/1   | -        |                        |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 13.27               |
| 2             | 3             | 18.159              |
| 3             | 4             | 12.786              |
| 4             | 1             | 18.098              |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta internă nr.157077/22-11-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 232.

Data soluționării,  
19-12-2017

Data eliberării,  
22/12/2017

Asistent Registrator,  
LILIANA PAVAL

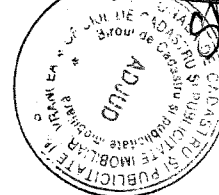
(parafa și semnătura)

PAVAL LILIANA  
Asistent registrator  
principal

Referent,

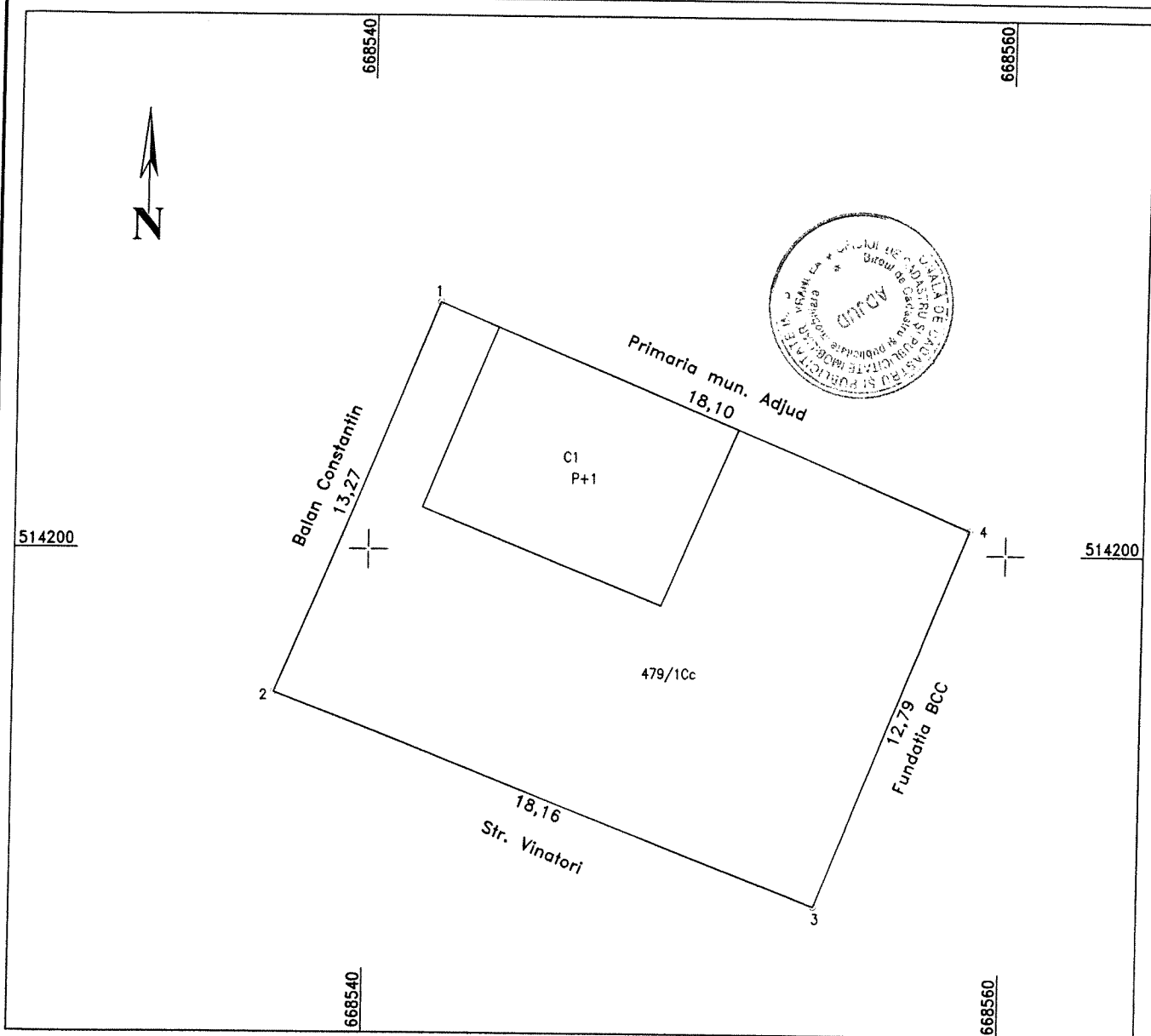
ȘTEFĂNESCU VIOLETA  
REFERENT

(parafa și semnătura)



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.1.35**  
Scara 1:200

|                     |                    |  |
|---------------------|--------------------|--|
| Nr. cadastral       | Suprafata masurata | Adresa imobilului  |
| 57233               | 236 mp             | Intravilan mun. Adjud, str. George Enescu, nr. 7A, T 73, P 479/1 |
| Cartea Funciara nr. | UAT                | Adjud  |



**A. Date referitoare la teren**

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata [mp] | Mentiuni  |
|-------------|------------------------|----------------|---|
| 479/1       | Cc                     | 236            | Terenul este imprejmuit, Proprietar Mun. Adjud<br>Concesionar Avram Remus Laurentiu |
| Total       |                        | 236            |   |

**B. Date referitoare la constructii**

| Cod constr. | Destinatia | Suprafata construita la sol [mp] | Mentiuni  |
|-------------|------------|----------------------------------|---|
|             | C1         | 50                               | Suprafata constr. desfasurata = 100 mp, locuinta P+1E |

Seria RO-B-J  
Nr. 0811/29.02.2016

Suprafata totala masurata a imobilului = 236 mp  
Suprafata din act = 236 mp

S.C. GEOPATEXP S.R.L.

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr. cadastral

Inspector

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Nume și prenume: GILIAN LUCICA

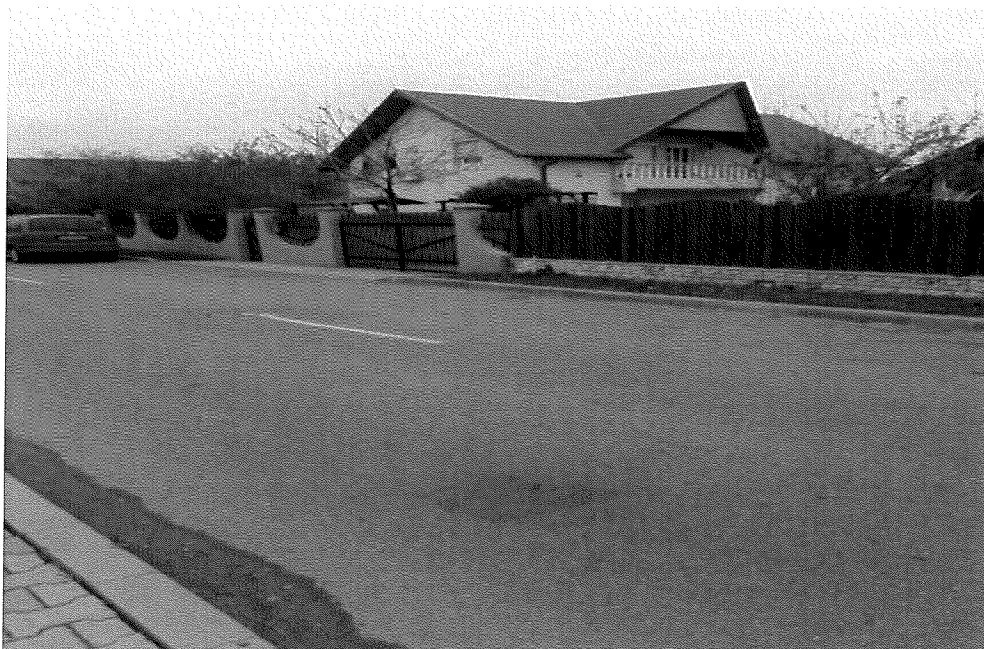
Funcția: CONSILIER IA

Executant:  
Ovidiu Patrascu

Data: noiembrie 2017

# **RAPORT DE EVALUARE**

**TEREN INTRAVILAN**  
situat în Adjud, str. George Enescu nr.7A.



**PROPRIETAR: Primăria Adjud**

**BENEFICIAR: Primăria Adjud**  
**TF/0237/641908**

**EVALUATOR: Lazăr Anton**

**-Membru ANEVAR-Legitimație nr. 13612-**

# CAP 1. INTRODUCERE

## 1.1 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR

### Obiectul și scopul evaluării:

Obiectul evaluării este un teren construit, în suprafața de 236 mp, **proprietatea UAT Adjud**, în scopul vânzării, situată în localitatea Adjud, str. George Enescu, nr.7A, T73, P479/1.

### Tipul proprietății și situația juridică :

Dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafață de 236 mp – situat în localitatea Adjud, str. George Enescu, nr. 7A.

Obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic ca fiind în patrimoniul privat al Primăriei Adjud.

**Cea mai bună utilizare:** a terenului ce face obiectul prezentului raport, este cea actuală. Terenul este acoperit de spațiu rezidențial, împrejmuit.

### Data evaluării: 10.02.2018

**Inspekția proprietății** a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, cu legitimația nr.13612. Data evaluării este data la care se consideră valabile valorile estimate și ipotezele luate în considerare de către evaluator.

**Cursul de referință** comunicat de B.N.R. pentru data de 10.02.2018 este de **4.6561 lei/Euro**.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei Adjud, în calitate de **client și utilizator desemnat**.

### Tipul de valoare estimat:

În conformitate cu scopul evaluării, declarat de proprietar care are și calitatea de beneficiar al raportului, tipul de valoare adecvat și agreat de acesta este **valoarea de piață**.

### Rezultatele evaluării:

| Nr. crt. | Tip abordare                | Valoare ( euro ) | Valoare ( lei ) |
|----------|-----------------------------|------------------|-----------------|
| 1        | Metoda comparației de piață | 4.484            | 20.878          |

**Valoarea de piață = 4.484 euro , respectiv 20.878 lei.**

Curs valutar valabil la data evaluării : **1 euro = 4,6561 lei.**

Această valoare este valabilă la data de **10.02.2018**, fiind considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției, ținând cont în mod exclusiv de condițiile prezentate în acest raport.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2018.

## **2.1. Declarația de Certificare:**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, se certifică următoarele :

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și adevărate, reflectând cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt nepărtinitoare și sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport.
- Evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății, în data de **07.02. 2018** în prezența reprezentantului legal al proprietarului.
- Nici o persoană, cu excepția celor prezentate în raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională în timpul elaborării acestuia.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, având competența necesară întocmirii acestui raport .
- Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR - 2018, aplicând recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.
- Evaluarea a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, posesor al legitimației ANEVAR nr.13612.
- Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare, în limita ipotezelor menționate în raport.

## **CAP.2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **2.1 Identificarea evaluatorului și competențele acestuia**

Subsemnatul Lazăr Anton, sunt evaluator EI+EPI cu legitimația nr.13612 actualmente membru al ANEVAR.

### **2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.**

Clientul și beneficiarul acestui raport este UAT Adjud.

### **2.3. Scopul evaluării**

Este estimarea unei valori adecvate, în vederea informării proprietarului pentru tranzacționarea proprietății evaluate.

### **2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.**

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan, spațiu rezidențial împrejmuit, în suprafață de 326 mp, situat în localitatea Adjud, str. George Enescu, nr. 7A.

Inspecția unei proprietăți permite identificarea stării fizice și de amplasament, a trăsăturilor sociale și economice ale perioadei în care se efectuează evaluarea cu influențele pe care le exercită acestea asupra valorii. Prin inspecție se elimină surprizele neplăcute pe care le-ar avea cei implicați într-o eventuală tranzacție .

Inspecția proprietății a fost efectuată de evaluator la data de **07.02.2018**. La această operațiune am fost însoțită de proprietar, care a furnizat datele și documentele cerute.

Nu s-au efectuat investigații privind eventualele contaminări ale terenului.

## 2.5. Drepturile de proprietate evaluate

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor proprietăți anumite, la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina.

În contextul prezentului raport sunt evaluate dreptul de proprietate deplin ale proprietarului, identificate după cum urmează:

- Teren intravilan, în suprafață de 236 mp, T73, P479/1, nr.cadastral 57233.

Prezentul raport s-a întocmit considerând că proprietatea imobiliară evaluată este liberă de sarcini și nu este subiectul nici unui litigiu, iar în aceste condiții, drepturile evaluate sunt **drepturi depline de proprietate deținute de UAT Adjud.**

Se consideră că aceste drepturi depline de **proprietate pot fi transferate integral.**

## 2.6. Definirea evaluării și tipul valorii

**Evaluarea** este un proces de estimare a unui tip de valoare, al unui tip de proprietate, la o anumită dată, concretizată într-un raport de evaluare.

**Procesul de evaluare** este o procedură complexă și sistematică urmată de evaluator, având ca scop prezentarea unei opinii imparțiale asupra valorii, luând în considerare toți factorii care afectează în mod substanțial valoarea și care este efectuată conform standardelor, analizei de piață și raționamentului profesional.

**Raportul de evaluare** este cel care descrie etapele evaluării și prezintă concluziile.

**Valoarea**, ca și concept economic, nu reprezintă o sumă exactă, ci se referă la prețul cel mai probabil plătit la o anumită dată de un investitor mediu, pentru o serie de bunuri și servicii.

**Conform scopului** prezentei evaluări, de a estima valoarea unei proprietăți în vederea tranzacționării pe piață, am determinat ca tip de valoare adecvat, **valoarea de piață.**

Ca și tip de valoare, utilizat într-un proces de evaluare realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR-2017, **valoarea de piață** reprezintă „*suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*”(SEV 100 Cadru general, paragraf 29).

Aceasta este o reflecție a valorii de piață la data evaluării, dând informații despre percepția pieței față de proprietatea evaluată, plecând de la premisa că nu se vinde.

## 2.7. Data și modul exprimării valorii

**Data evaluării** este **10.02.2018**, data la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Data întocmirii raportului este **10.02.2018**.

Estimarea valorii de piață s-a făcut luând în considerare nivelul prețurilor la data evaluării, pentru proprietățile imobiliare de acest tip.

În conformitate cu cerințele clientului, valoarea de piață recomandată pentru imobilul ce face obiectul acestui raport, a fost exprimată în **Euro și Lei.**

## 2.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

Informații utilizate în întocmirea prezentului raport sunt:

- ✓ Situația juridică a proprietății;
- ✓ Planul de amplasament și delimitare a bunului imobil ;
- ✓ Informații privind piața locală (prețuri, chirii, tranzacții cu bunuri similare, etc.)
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ✓ Fotografii despre interiorul și exteriorul proprietății;

## **2.9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea:**

- ✓ proprietarul care, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate, legate de proprietatea evaluată;
- ✓ informații despre piață obținute de la alți participanți pe piața locală;
- ✓ presa de specialitate;
- ✓ internet.
- ✓ Agenția imobiliară Gospodaru, Cabinetul notarial Munteanu;

## **2.10. Ipoteze și ipoteze speciale**

Ipotezele, reprezentând supoziții considerate ca fiind adevărate, implică fapte, condiții sau situații care afectează subiectul sau metoda unei evaluări dar care nu pot fi verificate sau nu necesită o verificare. Acestea sunt aspecte care trebuie să fie rezonabile, iar după ce au fost declarate, trebuie acceptate în vederea înțelegerii evaluării.

### **Principalele ipoteze:**

Cu ocazia inspecției proprietății, efectuată în prezența reprezentantului Primăriei Adjud, au fost prezentate toate documentele necesare, care au fost atașate, în copie, în anexele prezentului raportului. Ipotezele pe baza cărora s-a stabilit modul de abordare în cadrul acestei lucrări de evaluare, sunt următoarele:

1. Din punct de vedere juridic, s-a efectuat prezentul raport luând în considerare în mod exclusiv informațiile și documentele furnizate de proprietar, care au fost considerate a fi reale, fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare.
2. S-a făcut evaluarea drepturilor de proprietate în ipoteza că nu există sarcini, iar valoarea este recomandată conform acestor condiții. Evaluatorul recomandă valoarea de piață a drepturilor depline pe care le deține proprietarul. Documentele sunt valabile și proprietatea poate fi tranzacționată.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară, reprezentând teren liber, se conformează reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara situației în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și de care s-a ținut cont în prezentul raport.
4. Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu în vigoare.
5. Nu avem informații care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase în zona. Nu am realizat nici un fel de investigații pentru stabilirea eventualelor contaminări ale solului sau structurii. Presupunând că acestea ar exista, cheltuielile pentru eventualele decontaminări nu au fost luate în considerare.
6. Se presupune că toate documentațiile tehnice sunt corecte. Suprafețele proprietății evaluate au fost preluate din documentația prezentată evaluatorului, iar suprafața terenului este preluată din documentația cadastrală fără a face alte măsurători sau verificări suplimentare.
7. Stabilirea metodelor utilizate în prezentul raport de evaluare s-a făcut pe baza situației actuale a proprietății, urmărind ca valoarea propusă să fie cea mai probabilă valoare de piață pe care o poate înregistra bunul imobil evaluat.
8. Pentru estimarea valorii, au fost utilizate toate informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fiind considerate de buna credință, însă evaluatorul presupune posibilitatea existenței și a altor informații pe care nu le cunoaște.
9. Luând în considerare situația proprietății la data evaluării, evaluatorul presupune că toate ipotezele și metodele de evaluare sunt rezonabile, în lumina faptelor disponibile la data evaluării.
10. Prezenta evaluare a fost efectuată în condițiile imposibilității inspecției părților

acoperite , neexpuse sau inaccesibile ale proprietății. Evaluatorul, neavând sarcina realizării unei expertize tehnice, nu-și asumă responsabilitatea pentru situația în care elementele ascunse ar face posibilă creșterea sau micșorarea valorii recomandate.

11. Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și devin invalide în cazul când se face divizarea acestora, în vederea alocării pe componente sau drepturi parțiale, exceptând cazul în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
12. Acest raport are valabilitate limitată în timp deoarece previziunile, analizele, proiecțiile și estimările se bazează pe condițiile curente de piață, pe ofertă și cerere și sunt influențate de existența unei economii stabile; aceste previziuni vor fi modificate odată cu apariția unor schimbări ale condițiilor evaluării. Datorită factorilor cererii și ai ofertei, evoluției cursului valutar și existenței inflației, valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile evaluării rămân neschimbate sau apar modificări nesemnificative.
13. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, în absența unor convenții stabilite prin angajamentul inițial.
14. Raportul de evaluare, în totalitate sau în referințe, nu va fi difuzat public fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul în care acesta ar putea apărea.

Ipozezele speciale sunt restricții în procesul evaluării, care pot fi impuse în egală măsură fie de către clienți, evaluatorului nepermițându-i-se o investigație completă, fie către prevederile legislației naționale sau cele stabilite de către evaluator. În cazul de față nu sunt ipoteze speciale.

#### **2.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarilor menționați. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

#### **2.12. Descrierea raportului de evaluare**

În acest raport de evaluare, de tip **narativ**, sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind valabil numai prezentat în ansamblu.

#### **2.13 Declarație de conformitate:**

Prin prezenta, declar ca raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu cerințele etice și profesionale conținute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat și Standardele de evaluare aprobate de ANEVAR pentru anul 2018.



## Cap.3 PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

**Aria de piață reprezintă delimitarea, din punct de vedere geografic sau al localizării, a pieței pentru o anumită categorie de proprietăți imobiliare, și anume, zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.**

Piața imobiliară analizată este una locală, mai precis, piața imobiliară a municipiului Adjud, prezentând particularități ale zonei, în special datorită somajului ridicat, lipsei locurilor de muncă și existenței forței de muncă, specifică pentru astfel de activități. Piața imobiliară prezintă particularități datorate numărului locuitorilor, creșterii demografice locale, veniturilor locuitorilor și activităților de dezvoltare în zonă.

Aria de piață unde este localizată proprietatea subiect se confundă cu zona rezidențială Adjud-Nord, cartier Maresal Antonescu.

Localizare proprietate subiect.



**Municipiul Adjud** este situat în zona de est a României, în nordul județului Vrancea, în zona de confluență a râurilor Siret și Trotuș. Terenul pe care se află orașul Adjud, este în general plan, fiind mărginit de coline subcarpatice cu înălțimi până la 400 m. Altitudinea generală medie a municipiului este de circa 100 m față de nivelul mării. Terenul este în general favorabil culturilor agricole, corespunde condițiilor de construit, și are pânza de apă freatică sub 10 m adâncime.

Din cercetările geologice rezultă că subsolul municipiului prezintă straturi de pietriș și nisipuri levantine și cuaternare, formând din punct de vedere hidrologic depozite acvifere însemnate, alimentate de râurile Trotuș și 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 grade Celsius, media precipitațiilor fiind de 500 mm/mp/an. Cunoscut din vechime pentru așezarea sa la intersecția provinciilor românești Moldova, Țara Românească și Transilvania,

este și astăzi un important nod de cale ferată 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 orașele Focșani și Bacău. La Adjud, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN11A, care la nord-est duce către Onești și la est către Bârlad.

### **3.2 Tipul proprietății și definirea pieței.**

Accepțiunea economică a pieței se referă la gama sau setul de produse, numărul potențial de vânzători, de cumpărători și la regiunea geografică în care ofertanții și potențialii cumpărători interacționează, determinând astfel prețul bunului.

Piața se afla într-o perioadă de stagnare, iar probabili utilizatori sunt persoane fizice care au interesul pentru a achiziționa un teren în vederea construirii de case.

Proprietatea imobiliară ( teren intravilan ), nr.cadastral 57233, situat în **localitatea Adjud str.George Enescu nr. 7A**, judetul Vrancea, în suprafață de 236 mp.

Tipul proprietății – teren intravilan aflat în proprietate privată.

Dreptul de proprietate aparține UAT Adjud

Terenul este intravilan în zona C a municipiului Adjud și este mărginit de:

Nord – concesiune Avram Victor Claudiu

Est - concesiune Asociația Crestina „Viata”

Sud - str. Vanatori

Vest - concesiune Miron Neculai.

### **3.3 Aspecte privind vânzările anterioare și cotațiile curente**

Din punct de vedere a pieței imobiliare la nivelul localității Adjud și împrejurimi s-au conturat mai multe perioade, după 1989, astfel:

Între anii 1990-1998, persoanele care au acumulat capital se orientează spre piața terenurilor ca fiind o alternativă viabilă de investiție. În această perioadă oportunitatea celor care urmăresc tendințele pieței, o reprezintă investițiile pentru revindere. Piața imobiliară se maturizează treptat, influențată fiind de factori economici și sociali, care modelează cererea, oferta și prețul de piață. Se constată o creștere a prețului terenurilor la periferie.

Începând cu anul 1992 -1995, se dezvoltă încet și o piață a terenurilor situate în cartierele aflate la periferia municipiului. După 1995, proprietarii terenurilor, procedează mai întâi la închirierea acestora, apoi vânzarea lor prin licitație.

După anul 2000, influențele occidentale determină dorința obținerii de standarde superioare în confortul și estetica atât a locuințelor cât și a spațiilor comerciale, la toate acestea răspunzând noua ofertă de terenuri proporțional dimensionate.

Între anii 2000-2006, cererea tot mai crescută de terenuri a determinat escaladarea prețurilor, o presiune deosebită asupra nivelului chiriilor fiind exercitată între anii 2005-2008 de extinderea activității bancare prin înființarea de filiale la nivelul întregii localități.

Datorită valorii ridicate pe piață a apartamentelor, a apărut dorința locuitorilor din Adjud de a achiziționa terenuri cu sau fără construcții, determinând creșterea cererii și totodată dezvoltarea și extinderea spațială a orașului. Extinderea utilităților prin investiții locale, au făcut posibilă creșterea atractivității unor zone, considerate până nu demult fără perspectiva vreunei dezvoltări. Apariția creditelor ipotecare cu dobanzi acceptabile, începând cu anul 2004, a determinat parcelarea suprafețelor mai mari de teren, apărând posibilitatea de a achiziționa 500-1000 mp în ideea realizării unor viitoare case de locuit. S-au conturat astfel noi zone rezidențiale și comerciale la marginile orașului.

În prezent se remarcă o maturizare și o diversificare a pieței imobiliare în toate sectoarele ei: rezidențial, chirii, piața spațiilor comerciale și industriale.

**Gradul seismic al zonei de amplasare este 8.**

### **Informații despre amplasament**

**Conform GME 630, prin amplasament se intelege „o suprafata de teren liber care este fizic delimitata si amenajata astfel incat este pregatita pentru o anumita utilizare”.**

Terenul care face obiectul evaluarii, este plan, fara diferente de nivel notabile si favorabil constructiilor. Dispune de retele de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, sistem de canalizare, retea de telefonie si cablu, acces catre principalele artere de circulatie ale orasului.

Nu avem informații care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase în zonă. Nu am realizat nici un fel de investigații pentru stabilirea eventualelor contaminări ale solului sau a structurii. Presupunând că acestea ar exista, cheltuielile pentru eventualele decontaminări nu au fost luate în considerare.

Întrucat nu se intrevad modificari de sistematizare intr-un viitor apropiat consideram favorabilă unitatea si adaptabilitatea amplasamentului la constructiile existente.

### **3.4. Descrierea juridică a proprietății.**

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor proprietăți anumite, la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina.

Asupra proprietății evaluate, exercită **drepturi depline UAT Adjud.**

Pe suprafața terenului este construit un spațiu rezidențial.

Terenul, în suprafață **de 236 mp** este proprietatea UAT Adjud, și este concesionat.

Proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini, servituți, garanții bancare sau alte restricții care sa-i limiteze drepturile depline de proprietate.

Considerând corecte și credibile informațiile furnizate de proprietar, fără a face verificări suplimentare, **apreciem că dreptul de proprietate poate fi transferat integral în cazul unei vânzări.**

### **3.5. Descrierea proprietății.**

Proprietatea evaluată este constituită din:

- Teren intravilan construit, în suprafață de 236 mp, T73, P479/1.

| <b>Descrierea zonei de amplasare</b>         |   |
|--|---|
| Zona de amplasare                            | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială periferică, respectiv str. George Enescu Nr.7A;</li><li>➤ În zonă sunt amplasate preponderant locuințe cu regim de înălțime P.</li><li>➤ Distanța față de proprietăți complementare (instituții sanitare, institutii de învățământ etc.) este de aproximativ 500 m.</li><li>➤ Accesul este facil și se face cu mașina;</li><li>➤ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, energie electrică, gaze.</li></ul> |
| Artere importante de circulație în apropiere | <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Auto și pietonal : str. Vanatori, str. George Enescu.</li><li>➤ Transport : taxi</li><li>➤ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu una și două benzi pe sens.</li></ul>  |
| Caracterul                                   | În zonă se află:  |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| edilitar al zonei                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Unitati comerciale: Market Profi la 1.000.</li> <li>➤ Unitati de invatamant: Școala gimnazială nr.2 la 500 m distanță.</li> <li>➤ Unitati medicale – Policlinica Veche la 500 m.</li> <li>➤ Institutii de cult: Biserica Cuvioasa Paraschiva amplasată la o distanță de 300 km;</li> <li>➤ Sedii de banci: la distanța de aproximativ 1.000 m Banca Transilvania;</li> <li>➤ Institutii guvernamentale: nu.</li> </ul> |
| Utilitati edilitare                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Retea urbana de energie electrica : da</li> <li>➤ Retea urbana de apa: da</li> <li>➤ Retea urbana de gaze : da.</li> <li>➤ Retea urbana canalizare -da</li> <li>➤ Retea urbana de telefonie, cablu TV si internet : da</li> </ul>  |
| Ambient                              | ➤ Civilizat   |
| Concluzie privind zona de amplasare  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proprietatea este amplasata intr-o zona rezidentială, liniștită</li> <li>➤ In zona sunt amplasate preponderant cladiri rezidentiale ( case unifamiliale cu regimul de inaltime P,P+1;</li> <li>➤ Dotari si retele edilitare bune;</li> <li>➤ Ambient civilizat.</li> </ul>   |
| Cea mai buna utilizare               | ➤ Proprietate rezidențială  |
| <b>Descrierea terenului</b>          |   |
| Identificare                         | ➤ Lot de teren T73, P479/1.   |
| Suprafata, front stradal, topografie | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Suprafata de teren: <b>236 mp</b></li> <li>➤ Front stradal : cca 18,10 m</li> <li>➤ Forma : dreptunghiulara;</li> <li>➤ Topografie : teren plan.</li> </ul>  |
| Amenajari                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ziduri de sprijin : nu;</li> <li>➤ Canale de descarcare : nu;</li> <li>➤ Terasare pe portiuni : nu;</li> <li>➤ Alte instalatii : nu;</li> </ul>  |
| Teren exces sau surplus              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Teren in exces : nu;</li> <li>➤ Teren in surplus : nu;</li> </ul>  |

### 3.6. Datele privind impozitele și valorile de impozitare

Evaluatorul nu detine asemenea informatii.

### 3.7. Identificarea altor bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

La inspecția proprietății nu s-au constatat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

## CAP. IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația economică, situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor; deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii; este o piață ce nu se autoreglează și este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale; informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile; există decalaj între cerere și ofertă; cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea, structura și veniturile populației).

### 4.1. Analiza cererii solvabile

Analiza cererii pornește de la identificare persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de terenuri. Pentru acest tip de proprietate există o segmentare a pieței imobiliare în funcție de tipul de activitate ce o desfășoară și categoria de clienți ce o deservește.

Cererea pentru o proprietate similară este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, a accesului, etc. cât și de caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, posibilități de expunere la stradă, forma spațiului de vânzare, dotări cu utilități, probleme tehnice.

În prezent se manifestă o cerere crescută pentru terenurile aflate la periferia municipiului, prețul acestora fiind mai accesibil atât pentru închiriere cât și pentru vânzare.

Din informațiile preluate de pe internet, am constatat că sunt cereri pentru cumpărarea de terenuri adecvate dezvoltării de spații rezidențiale cu curți spațioase.

### 4.2. Analiza ofertei competitive

Aceasta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar pe piață. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive care include stocul existent, în construcție și în proiect.

Oferta de terenuri intravilane din municipiul Adjud este în acest moment inferioară cererii în special în zonele limitrofe.

Oferta de terenuri intravilane pentru vânzare în municipiul Adjud este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafețe medii și mici (500 - 1000 mp) și terenuri mari (peste 1000 mp).

Proprietarii se împart în trei categorii:

- a) persoane fizice;
- b) societăți comerciale private;
- c) investitori pe piața imobiliară.

Persoanele fizice proprietari de teren dețin în general suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor, în urma unor contracte de concesiune.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente, sau care nu se afla în zonele de interes ale societății, ele fiind achiziționate în vederea realizării unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes.

În unele situații investitorii achiziționează terenuri din apropierea localităților mari sau a localităților situate în apropierea municipiului Adjud în vederea transformării acestora în terenuri cu destinație rezidențială sau industrială, fenomen foarte des întâlnit în ultimii ani în cartierele adiacente municipiului Adjud (cartier Burcioaia, Adjudu-Vechi).

### 4.3. Echilibrul pieței

Începând cu anul 2007-2008 remarcăm că pe piața imobiliară a acestui municipiu vânzările și cumpărările și-au pierdut dinamismul din anii trecuți, iar prețurile au înregistrat stagnări sau creșteri foarte mici, iar în anul 2009 toate tipurile de proprietăți imobiliare au înregistrat o alterare substanțială a valorii de piață.

În urma analizei pieței imobiliare se constată faptul că oferta de terenuri similare este limitată cererea fiind mai mare ca oferta. Acest dezechilibru între cerere și ofertă se datorează pe de o parte faptului că patrimoniul terenurilor este limitat, iar pe de altă parte inviorării usoare a cererii de terenuri pentru construcții rezidențiale, la periferia localității.

Datorită acestui fenomen, terenurile aflate în concesiune sunt cerute pentru cumpărare.

Putem trage următoarele concluzii, analizând cererea existentă și potențială și oferta competitivă actuală:

- datorită inviorării economice pe care o traversăm, momentan piața imobiliară din zona analizată o considerăm în usoara creștere, existând în domeniul proprietăților de acest tip o creștere a numărului de tranzacții;
- cerere mai mare o au terenurile cu suprafețe mai mici din zonele situate la distanță față de centrul localității, pentru care prețurile sunt sensibil mai mici;
- oferta de terenuri cu suprafețe peste 1000 mp, depășește cererea, determinând o piață a vânzătorilor;
- există mai mult interes pentru proprietățile din zonele mediane și periferice decât pentru cele centrale, ca urmare a faptului că piața nu poate susține prețurile mari din alte zone mai centrale, pentru acestea sunt oferte puține și au costuri mari.
- prețurile terenurilor variază foarte mult în funcție de zonă, calitate, utilități, suprafață, amplasare și posibilități de acces, etc.

Tranzacțiile sunt foarte puține și se referă la suprafețe mici de teren achiziționate în scop rezidențial.

În concluzie, analiza pieței relevă un dezechilibru în momentul prezent în favoarea ofertei, respectiv există multe oferte disponibile și o cerere foarte restrânsă.

Pentru următoarea perioadă pentru un orizont estimat de 3-5 ani, considerăm ca piața imobiliară va mai înregistra fluctuații și la finele perioadei va începe un proces de stabilizare.

După acest moment estimez că piața va intra pe un trend ascendent stabil.

## CAP.V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

### 5.1 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

În Standardele de Evaluare ANEVAR 2016-GEV630- Evaluarea bunurilor imobile, **cea mai bună utilizare** este definită astfel: din optica participanților de pe piață, cea mai bună utilizare este utilizarea care din punct de vedere fizic este posibilă, permisă din punct de vedere legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Astfel, pentru ca o proprietate să se afle în cea mai bună utilizare a sa, ea trebuie să îndeplinească patru condiții:

- permisă legal,
- posibilă fizic,
- fezabilă financiar,
- maximă productivă.

**UTILIZAREA-1** – construcție comercială.

**UTILIZAREA-2** – construire locuință cu regim înălțime P, cu suprafața de 71 mp, pe un teren cu suprafața de 236 mp, conform  $POT=30\%=ST \cdot POT=236 \cdot 0,30=71$  mp.

Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială, și CBMU este utilizare rezidențială.

## CAP.VI EVALUAREA TERENULUI.

Evaluarea reprezintă o opinie sau o concluzie emisă pe baza unei analize referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

**Evaluarea terenului se poate face utilizand urmatoarele metode de evaluare:**

- metoda comparației directe,
- metoda alocării,
- metoda extracției,
- metoda parcelării,
- metoda reziduală,
- metoda capitalizării rentei funciare.

Din metodele prezentate, pentru evaluarea terenului voi folosi metoda comparației directe.

### 6.1 Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe

Evaluarea terenului se face în ipoteza că acest teren este liber de construcții.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

În evaluarea proprietății subiect în această lucrare se prezintă patru comparabile : 1,2,3,4 care au fost oferite în perioada curentă:

- Comparabila-1 str. Traian Vuia, suprafața de 1.000 mp preț 28.000 euro;
- Comparabila-2 str. Vinatori, suprafața de 1.000 mp preț 25.000 euro;
- Comparabila-3 Adjud-Nord, suprafața de 700 mp preț 16.000 euro;
- Comparabila-4 Adjud-Nord, suprafața de 900 mp, preț 20.000 euro.

Deoarece **dreptul de proprietate** este deplin pentru terenul de evaluat și comparabile, nu se aplică ajustări.

Neavând informații despre **modul de finanțare al tranzacțiilor** comparabile, am considerat plata cash, neaplicând nici o ajustare.

Deoarece **condițiile de vânzare** pentru terenul de evaluat și comparabile sunt obiective , nu se aplică ajustări.

Ajustări pentru **condițiile pieții**. S-au comparat proprietățile 3 și 4;  
 $(20,7-19,8)/19,8=0,9/19,8=4\%$ . S-au ajustat comparabilele cu +4%, ofertele fiind din 2016 sunt inferioare celor actuale carora le-a crescut prețul.

**Ajustari pentru localizare.** Nu s-au facut ajustari; Toate proprietatile sunt in zona C.

**Ajustari pentru suprafață –**

S-a acordat un procent de 1% pentru fiecare 100 mp în plus. (Ex. Comparabila-1: 1.000-236=+764, rezultă o ajustare de +7%.

**Ajustări pentru deschidere la drum.** Un teren se considera optim pentru o proprietate de tip rezidential, daca raportul intre lungimea la fatada / adancime este situat in intervalul  $\frac{1}{4}$  -  $\frac{1}{3}$ . : Ex, aferent comparabilei-2;

1.  $0,16-1,4 = -1,24 \times 4\%$  aproximativ = -5 %

Nivelul acestor ajustări a fost estimat în urma analizei efectuate de către evaluator asupra terenurilor oferite spre vânzare pe piața imobiliară a localității Adjud, perioada 2016/2017.

**Acces la proprietate.**

Proprietatea-2 are acces la drum asfaltat; S-au analizat comparabilele 2 si 3 rezultand:  $(20,6-21,9)/21,9=1,3/21,9=6\%$ . Comparabila-2 s-a ajustat cu -6%, fiind superioara.

**Ajustari pentru utilități.**

Nu s-au facut ajustari, toate proprietatile au utilitati complete.

**Ajustari pentru categoria de folosinta.** Nu sunt ajustari, toate proprietatile au aceeasi categorie de folosinta.



## GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

| Nr. crt.                        | ELEMENT DE COMPARAȚIE                          | TEREN SUBIECT | TERENURI COMPARABILE |               |               |               |
|---------------------------------|--|---------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                 |  |               | Comparabila 1        | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 |
|                                 | Amplasare( strada)                             | G.Enescu      | Traian Vuia          | Vânători      | Adjud Nord    | Adjud Nord    |
|                                 | Data tranzactionarii / ofertei                 |               | 18.04.16             | 18.04.16      | 04.03.16      | 15.09.16      |
|                                 | Suprafata de teren (MP)                        | 236           | 1000                 | 1000          | 700           | 900           |
|                                 | Preț de oferta (euro)                          | ?             | 28.000               | 25.000        | 16.000        | 20.000        |
|                                 | Criteriul de comparatie (euro/mp)              |               | 28                   | 25            | 23            | 22            |
|                                 | <b>Marja negociere estimata (euro)</b>         |               | <b>-0,10</b>         | <b>-0,10</b>  | <b>-0,10</b>  | <b>-0,10</b>  |
|                                 | Ajustare (euro/mp)                             |               | -2,8                 | -2,5          | -2,3          | -2,2          |
|                                 | <b>Pretul de vanzare/oferta (euro/mp)</b>      |               | <b>25,2</b>          | <b>22,5</b>   | <b>20,7</b>   | <b>19,8</b>   |
| <i>Corectii ale tranzactiei</i> |  |               |                      |               |               |               |
| <b>1</b>                        | <b>Drepturi de proprietate transmis</b>        | deplin        | Deplin               | deplin        | deplin        | Deplin        |
|                                 | Ajustare (%)                                   |               | 0%                   | 0%            | 0%            | 0%            |
|                                 | <i>Ajustare (euro/mp)</i>                      |               | <i>0</i>             | <i>0</i>      | <i>0</i>      | <i>0</i>      |
|                                 | <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>                  |               | <b>25,2</b>          | <b>22,5</b>   | <b>20,7</b>   | <b>19,8</b>   |
| <b>2</b>                        | <b>Condiții de finanțare</b>                   |               | Cash                 | cash          | cash          | Cash          |
|                                 | Ajustare (%)                                   |               | 0%                   | 0%            | 0%            | 0%            |
|                                 | <i>Ajustare (euro/mp)</i>                      |               | <i>0</i>             | <i>0</i>      | <i>0</i>      | <i>0</i>      |
|                                 | <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>                  |               | <b>25,2</b>          | <b>22,5</b>   | <b>20,7</b>   | <b>19,8</b>   |
| <b>3</b>                        | <b>Condiții de vanzare</b>                     | liber         | Liber                | liber         | liber         | Liber         |
|                                 | Ajustare (%)                                   |               | 0%                   | 0%            | 0%            | 0%            |
|                                 | <i>Ajustare (euro/mp)</i>                      |               | <i>0.00</i>          | <i>0.00</i>   | <i>0.00</i>   | <i>0.00</i>   |
|                                 | <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>                  |               | <b>25,2</b>          | <b>22,5</b>   | <b>20,7</b>   | <b>19,8</b>   |
| <b>4</b>                        | <b><u>Conditii de piata (data ofertei)</u></b> | curent        | 2016                 | 2016          | 2016          | 2016          |

|                                       |   |               |               |               |               |               |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                       | Ajustare (%)  |               | +4%           | +4%           | +4%           | +4%           |
|                                       | Ajustare (euro/mp)  |               | +1            | +0,9          | +0,8          | +0,7          |
|                                       | <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>   |               | 26,2          | 23,5          | 21,5          | 20,5          |
| <b>Corectii ale proprietatii</b>      |   |               |               |               |               |               |
| <b>5</b>                              | <b>Localizare/zona</b>  | Periferie     | Periferie     | Periferie     | Periferie     | Periferie     |
|                                       | Ajustare (%)  |               | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
|                                       | Ajustare (euro/mp)  |               | 0             | 0             | 0             | 0             |
|                                       | <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>   |               | 26,2          | 23,5          | 21,5          | 20,5          |
| <b>6</b>                              | <b>Suprafata teren</b>  | 236           | 1000          | 1000          | 700           | 900           |
|                                       | Diferenta suprafata teren (mp)  |               | -764          | -764          | -464          | -664          |
|                                       | Ajustare (%)  |               | -7%           | -7%           | -4%           | -6%           |
|                                       | Ajustare (euro/mp)  |               | -1,8          | -1,6          | -0,9          | -1,2          |
|                                       | <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>   |               | 24,4          | 21,9          | 20,6          | 19,3          |
| <b>7</b>                              | <b>Acces la proprietate</b>   | Drum pietruit | Drum pietruit | Drum asfaltat | Drum pietruit | Drum pietruit |
|                                       | Ajustare (%)  |               | %             | -6%           | 0%            | 0%            |
|                                       | Ajustare (euro/mp)  |               | 0             | -1,3          | 0             | 0             |
|                                       | <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>   |               | 24,4          | 20,6          | 20,6          | 19,3          |
| <b>8</b>                              | <b>Deschidere la drum principal (m)</b>   | 18,10/13      | 19,5/51       | 12,5/80       | 19/36         | 25/40         |
|                                       | <b>Raport laturi</b>  | 1,4           | 0,38          | 0,16          | 0,52          | 0,6           |
|                                       | Diferenta dintre raportul laturilor proprietatii subiect si raportul laturilor proprietatii comparabile |               | -1,02         | -1,24         | -0,9          | -0,8          |
|                                       | Ajustare (%)  |               | -4%           | -5%           | -4%           | -3%           |
|                                       | Ajustare (euro/mp)  |               | -1            | -1            | -0,8          | -0,5          |
|                                       | <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>   |               | 23,4          | 19,6          | 19,8          | 18,8          |
| <b>9</b>                              | <b>Utilitati</b>  | toate         | similar       | similar       | similar       | similar       |
|                                       | Ajustare (%)  |               | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
|                                       | Ajustare (euro/mp)  |               | 0             | 0             | 0             | 0             |
|                                       | <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>   |               | 23,4          | 19,6          | 19,8          | 18,8          |
|                                       | <b>Categoria folosinta</b>  | CC            | CC            | CC            | CC            | CC            |
|                                       | Ajustare (%)  |               | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
|                                       | Ajustare (euro/mp)  |               | 0             | 0             | 0             | 0             |
|                                       | <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>   |               | 23,4          | 19,6          | 19,8          | 18,8          |
| <b>Corecție totală netă (EURO/MP)</b> |   |               | -0,8          | -3,5          | -1,3          | -0,9          |

|  |  |     |      |     |     |
|--|--|-----|------|-----|-----|
| <b>Ajustare netă ca % din pretul de vanzare</b>  |  | -3% | -15% | -6% | -4% |
| <b>Ajustare totală brută (EURO/MP)</b>           |  | 3,8 | 4,8  | 2,5 | 2,4 |
| <b>Ajustare bruta ca % din pretul de vanzare</b> |  | 15% | 21%  | 12% | 12% |
| <b>Numar ajustari</b>                            |  | 3   | 4    | 3   | 3   |

**Curs de schimb lei/euro**

4,6561

După tot acest raționament, prețul unitar al terenului evaluat se consideră cel mai apropiat față de cel al terenului aferent comparabilei-4, care înregistrează cea mai mică ajustare totală brută 2,4 euro.

Astfel, vom adopta pentru terenul supus evaluării o valoare de piață, rotunjită de 19 euro/mp.

$$V_{pt} = 236 \text{ mp} \times 19 \text{ euro/mp} = 4.484 \text{ euro} = 20.878 \text{ lei.}$$

## 6.2. Abordarea prin piață

Utilizând această abordare, evaluatorul poate ajunge la o valoare, comparând proprietatea pe care o evaluează cu alte proprietăți similare, numite proprietăți comparabile. Prețurile de vânzare ale proprietăților ce sunt considerate ca fiind comparabile au tendința de a defini un interval de valori în care este de așteptat să se afle și valoarea proprietății subiect. Se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor, ținând cont de diferențele existente la aceste criterii de comparație. Nu s-a aplicat.

## 6.3. Abordarea prin venit

În această abordare se estimează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare obținute din utilizarea proprietății imobiliare. Se estimează veniturile și cheltuielile, fluxul de profituri este capitalizat cu o rată de capitalizare sau actualizat cu o rată de actualizare. Ratele utilizate sunt deduse din ratele de fructificare acceptabile sau așteptate de investitor, comparativ cu proprietăți imobiliare similare. Nu s-a aplicat.

## 6.4. Abordarea prin cost

Această abordare se bazează pe ipoteza că participanții de pe piață fac legătura între valoare și cost. În această abordare, valoarea unei proprietăți imobiliare se estimează prin adăugarea valorii terenului la valoarea costului de construcție pentru reproducerea sau înlocuirea construcțiilor existente și apoi scăzând deprecierea (deteriorarea fizică și neadekvarea funcțională) apărută din diferite cauze. Nu s-a aplicat.

În evaluarea proprietății imobiliare a fost aplicata metoda comparatiei directe si a rezultat că :

## CAPITOLUL VII. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat:

- Metoda comparației directe.

### 7.2. Reconcilierea valorilor

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodei comparației directe și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată este suficient de precisă, astfel încât să nu fie necesară aplicarea unei alte metode. Tot în sprijinul alegerii valorii estimate prin această metodă stă și cele 3 comparabile, deci cantitatea de informații este suficientă și, actuală.

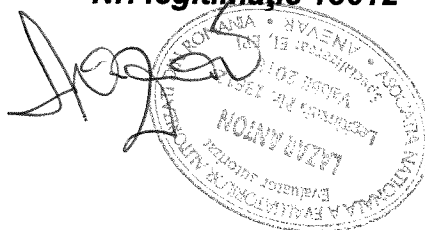
Astfel, ca urmare a investigațiilor și analizelor efectuate, având în vedere criteriile de apreciere (**adecvarea, precizia și cantitatea de informații**) și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (**utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare**), în opinia mea, **valoarea de piață a proprietății, la data evaluării, este:**

**Vpt = 4.484 euro = 20.878 lei.**

### Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și condițiile limitative și specifice și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției.

**Evaluator ANEVAR,  
Lazăr Anton  
Nr. legitimație 13612**



## COMPARABILA-1 TEREN

### Str. Traian Vuia, deschidere 19,5 X 32

#### 1000 mp intravilan, utilitati, Adjud

Adjud, judet Vrancea Adaugat La 10:53, 9 mai 2016, Numar anunt: 24328581

**28 €**

Negotabili



O Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

St Salveaza ca favorit 1 000 m<sup>2</sup>

Trimite mesaj

0747 010 128

AMPLASARE: terenul este situat in zona nordica a municipiului Adjud, in vecinatatea locurilor in care strada Traian Vuia intersecteaza strada Alexandru Vlahuta si strada Aurel Vlaicu, in apropierea cladirilor societatii comerciale Somaco, la 100 metri departare de soseaua Adjud - Podu/ Turcului - Barlad. DESCRIERE: 01.terenul ocupa o suprafata de 1.000 m. p.; 02.in plan,terenul are forma unui trapez ce are baza mica de 19,50 metri,baza mare de 32 metri si celelalte doua laturi de 40 metri fiecare; 03.terenul are deschideri la cele trei strazi; astfel,prima deschidere este la strada Traian Vuia ( cu lungimea de 19,50 metri ),cea de-a doua deschidere este la strada Alexandru Vlahuta ( cu lungimea de 40 metri ) si cea de-a treia deschidere este la strada Aurel Vlaicu ( cu lungimea de 40 metri ); 04.sunt posibilitati de racordare la reseaua de canalizare a orasului si la retelele de alimentare cu apa potabila,energie electrica si gaze naturale. AVANTAJE: 01.terenul este situat in intravilanul municipiului Adjud, in vecinatatea locurilor in care strada Traian Vuia intersecteaza strada Alexandru Vlahuta si strada Aurel Vlaicu, in apropierea cladirilor societatii comerciale Somaco, o zona cu un trafic auto intens; 02. fiind amplasat la 100 metri departare de soseaua Adjud - Podu/ Turcului - Barlad, terenul este ferit de zgomotele produse de traficul auto greu; 03.amplasarea si dimensiunile terenului, deschiderea la trei drumuri de acces si posibilitatile de racordare la reseaua de canalizare a orasului si la retelele de alimentare cu apa potabila, gaze naturale si energie electrica, sunt argumente in favoarea incadrarii in categoria terenurilor destinate construirii de locuinte ( suprafata terenului permite construirea a doua case sau vile ) si in categoria terenurilor destinate construirii de spatii industriale ( de exemplu, un centru de intretinere si reparatii auto ) ori comerciale ( de exemplu, un

Adjud, judet Vrancea  
Vezi pe harta

#### Costel

Pe site din mar 2014  
Anunturile utilizatorului  
Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#) ACC

## COMPARABILA- 2 TEREN

Str. Vânători, deschidere 12,5 X 80

### Vand teren intravilan

Adjud, judet Vrancea Aduugat La 20:20. 5 mai 2016. Numar anunt: 84468364

**25 000 €**

Negotiabil

O  Proprietar  Extravilan / intravilan  Intravilan

Si  Salveaza ca favorit **1 000 m<sup>2</sup>**

Trimite mesaj

Vand teren intravilan in orasul Adjud, pe strada Vanatorilor nr1A,pe terenul respectiv nu este construit nimic,toate utilitatile la strada ,dimensiunile terenului este de 12.5x80 m.12.5 deschidere la strada.Rog seriozitate,schimb cu teren extravilan (echivalentul la valoare) .Nu deranjati inuti.

0745 794 374

Adjud, judet Vrancea  
Vezi pe harta

**Manta Ovidiu**  
Pe site din mai 2014

Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza

Adresa de e-mail

Vizualizari:656

Contacteaza vanzatorul

0745 794 374

Adresa ta de email...

**COMPARABILA-3 TEREN**  
Str. E.Teodoroiu, deschidere 19 X 36

**VAND TEREN intravilan 700 mp 19/36 ADJUDU NOU Cartier**  
**Maresal Antonesc**

Adjud. judet Vrancea . Adaugat La 13:01, 20 aprilie 2016, Numar anunt: 60507904

**16 000 €**

Negotiabil

Salveaza ca  
favorit

Trimite mesaj

0034 603360927

Oferit de Proprietar Suprafata 700 m<sup>2</sup>

Finantare Cumpără cu un credit pe loc de la ING!

Adjud. judet Vrancea

Vezi pe harta

**Marian**

Pe site din sep 2012

Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza

vand teren intravilan pt. constructie casa an adjudul nou cartier Mresal Antonescu, ZONA REZIDENTIALA.!! cu suprafata de (19 ML / deschidere) cu, ( 36 m / lungime) 700 MP. TOTAL . cu psibilitati de racordare la apa, lumina, gaz, internet.etc... zona linistita cu vecini an laterale si an fata , interesati pot lua legatura cu mine ( MARIAN ) an spania prin tel.. 0040.603360927. sau cu un fam.. an romania care sta an adjud, tel.. 748 - arata telefon - . ( ION ).

Imagin

Un mesaj de anunt

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

## COMPARABILA-4

### De vanzare teren intravilan 900 mp an cartieru maresal antonescu ADJUD

Adjud, judet Vrancea A daugat La 12:35, 15 septembrie 2016, Numar anunt: 103331730

**20 000 €**

Negociabil

Salveaza ca  
favorit

Trimite mesaj

0040 768 673602

| Oferit de | Proprietar         | Extravilan / intravilan | Intravilan |
|-----------|--------------------|-------------------------|------------|
| Suprafata | 900 m <sup>2</sup> |                         |            |

Adjud, judet Vrancea  
Vezi pe harta

**Marian**  
Pe site din sep 2012  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

vand teren de constructi casa situat cartierul maresal antonescu

din adjudu nou, antro zona rezidentiala de constructii cu vecini an laterale si an fata.

frontul stradal are o deschidere de 19 metri latime, si cu, o-

- lungime de 46 de ML. terenul are posibilitati de racordare la apa, gaz, lumina etc...

terenul este proprietate personala si are toate taxele platite la zi

interesati pot lua legatura la urmatoarele nr. de telefon,

00 407 - arata telefon - ( ION ) fratele proprietarului locueste an adjudu vechi si va poate arata unde este



**CONTRACT DE CONCESIUNE**  
Nr.....91...../1 noiembrie 1998

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Intre Primaria orasului Adjud cu sediul in orasul Adjud, str. V. Alecsandri, nr. 7, jud. Vrancea, reprezentat prin ing. Matache Nicolai-primar, Musat Cornelia-contabil, ing. Netedu Corina-inspector de specialitate in cadrul Biroului tehnic, in calitate de concedent, pe de o parte si Avram Remus cu domiciliul in comuna Ruginessti, jud. Vrancea, avand calitatea de concesionar, pe de alta parte.

In baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata in 1997 si a Hotararii nr. 6507/12 octombrie 1998 a Consiliului Judetean Vrancea privind adjudecarea licitatiei din 27.08.1998 pentru concesionarea unor suprafete de teren situate in orasul Adjud, s-a incheiat prezentul contract de concesione.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1** Obiectul contractului este preluarea in concesione a suprafetei de 225mp. teren situat in orasul Adjud, str. G. Enescu, nr. 7A, teren ce are urmatoarele vecinatati:  
la Nord-teren concesionat - Avram Victor Claudiu; La Sud -str. Vinatori; La Est -teren concesionat-Asociatia Crestina „Viata”

La Vest -teren concesionat-Miron Neculai

**Art.2** Terenul concesionat este destinat realizarii unei locuinte si anexelor gospodaresti aferente, cu respectarea conditiilor impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Adjud.

Predarea -primirea terenului concesionat s-a facut in baza procesului verbal si a schitei, anexe 1 si 2 la prezentul contract.

**III. TERMENUL CONCESIUNII**

**Art.3** Termenul concesionarii terenului este pe durata existentei constructiei in conformitate cu art. 19 din Legea nr. 50/1991, republicata in 1997, incepand cu data predarii -primirii acestuia.

**IV. PRETUL CONCESIUNII**

**Art.4** Pretul concesionarii este de 44.000 lei/mp., rezultat in urma adjudecarii licitatiei din data de 27.08.1998. Valoarea totala a concesionarii pentru suprafata de 225 mp. teren este de 9.900.000 lei, suma ce va fi achitata in termen de 25 ani. Taxa anuala este de 396.000 lei.

Prima taxa va fi achitata la data incheierii procesului verbal de predare primire a terenului concesionat.

**Art.5** Sumele prevazute la articolul 4 vor fi corectate annual cu rata inflatiei.

**V. MODALITATEA DE PLATA**

**Art.6** Sumele prevazute la art.4 se vor achita in numerar sau prin dispozitie de plata in contul concedentului nr.21.08.02.304350491 deschis la Trezoreria Adjud, in doua rate semestriale, in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui semestru.

Corectarea anuala a sumelor cu rata inflatiei se va face la finele anului respectiv.

**Art.7** Intarzierile la plata ratelor semestriale se vor penaliza cu un procent de 0.5% din suma datorata, pentru fiecare zi intarziere.

In situatia in care intarzierile depasesc 30 de zile se va proceda la retragerea concesionarii si preluarea de catre concedent a constructiilor edificate. In vederea recuperarii sumelor datorate, concedentul va putea valorifica prin licitatie publica constructiile preluate, concesionarul fiind obligat, in aceasta situatie, sa suporte si cheltuielile ocazionate de aceasta.

**VI. INCETAREA CONCESIUNII**

**Art.8** Concesionea poate inceta prin:

- expirarea duratei;
- rascumparare;
- renuntare;
- retragere in conditiile art. 7, aliniat 2 din prezentul contract;

Detalii privind modul de incetare a concesiunii sunt stipulate in caietul de sarcini primit concesionar cu ocazia inscrierii la licitatie.

**Art.9** In cazul incetarii concesiunii ,in conditiile Art.7, aliniat2 si Art.8 literele b si c concesionarul va fi obligat sa predea concendentului documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitie ce urma sa se realizeze (sau s-a realizat ) pe terenul concesionat.

## VII OBLIGATIILE PARTILOR

**Art.10** Concendentul are urmatoarele obligatii:

-Sa predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;

-Sa acorde sprijin concesionarului in vederea obtinerii avizelor si acordurilor legale solicitate pentru realizarea investitiei;

-Sa urmareasca ,prin imputernicitiile sale, mersul lucrarilor de constructie , calitatea si stabilitatea lucrarilor ,incadrarea in termenul de realizare ,precum si respectarea celorlalte clauze contractuale;

-Sa retraga concesiunea in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor in termen de un an de la data predarii terenului ,fara nici o despagubire;

**Art.11** Concesionarul are urmatoarele obligatii:

-Sa solicite obtinerea actelor de autoritate (certificat de urbanism si autorizatie de construire ) si sa inceapa executarea constructiei in interiorul termenului de un an de zile de la data predarii-primirii terenului.

-Sa realizeze lucrarile in conformitate cu prevederile autorizatiei de construire ,eliberata de cei in drept, respectand totodata toate conditiile impuse prin avizele si acordurile solicitate;

-Sa puna la dispozitia organelor de control toate evidentele si informatiile solicitate;

-Sa execute ,din fondurile, sale lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zona cu obtinerea in prealabil a acordului detinatorilor;

-Sa anunte, in scris, in termen de 30 de zile concendentului intentia de renuntare la concesiune;

-Sa respecte si celelalte obligatii prevazute in caietul de sarcini ,obtinut cu ocazia licitatiei;

**Art.12** Situatiile de forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea obligatiilor ce le revin.

Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si exercite partial sau chiar integral obligatiile.

Aparitia si incetarea cazurilor de forta majora se vor comunica celeilalte parti,in scris ,printr-o scrisoare recomandata cu mentionarea constatarii evenimentului de catre organele competente.

In cazul de forta majora ,constatat si comunicat in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza corespunzator ,fara perceperea de penalitati sau despagubiri.

## VIII LITIGH

**Art.13** Litigiile de orice fel ,decurgand din exercitarea prezentului contract, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila se vor prezenta organelor juridice competente.

**Art.14** Pe toata durata concesiunii cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare in Romania.

## IX DISPOZITII FINALE

**Art.15** Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor.

**Art.16** Procesul verbal de predare-primire a terenului -anexa 1,si schita cu planul de situatie al terenului-anexa 2, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Prezentul contract de concesiune privind concesionarea suprafetei de 225mp. teren situat in orasul Adjud ,str.G.Enescu nr7A, impreuna cu anexele 1 si 2 s-au incheiat in trei exemplare, din care unul la concesionar si doua la concendent.

CONCENDENT

PRIMAR,

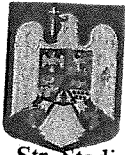
Ing. Matache Nicolai

CONTABIL SEF,  
Musat Cornelia

CONCESIONAR

Avram Remus

INTOCMIT,  
Ing. Netedu Corina



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

Act aditional nr.1 la contractul de concesiune nr.91/01.11.1998

JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD  
REGISTRATURA GENERALĂ  
NR. 238  
20. 11 luna. 01 ziua. 3

ACT ADITIONAL nr.1  
Incheiat astazi 31.01.2014

Primaria municipiului Adjud, prin reprezentantii sai legali, in calitate de concedent si Avram Remus concesionar in contractul de concesiune nr. 91/01.11.1998 tinand seama de :

Referatul nr. 18675/27.11.2013, privind aprobarea modificarii Cap." MODALITATEA DE PLATA"

**Contractul de concesiune nr. 91/01.11.1998 se modifica la Cap. „MODALITATEA DE PLATA” după cum urmează:**

„Art.6 “Redeventa anuala se va achita prin dispozitie de plata in contul concendentului RO18TREZ69221A300530XXXX deschis la Trezoreria Adjud sau in numerar la Serviciul Impozite si Taxe Locale str. N. Balcescu, nr.12, municipiul Adjud in doua rate semestriale. Termenele de plata a redeventei sunt pana in ultima zi lucratoare a lunii martie, respectiv septembrie a fiecarui an.

„ Art.7 ” **Intarzierile la plata ratelor semestriale se vor penaliza conform legislatiei in vigoare pentru creante bugetare.** In situatia in care intarzierile depasesc 60 de zile lucratoare se va proceda la retragerea concesiunii si preluarea de catre concendent a constructiilor edificate. In vederea recuperarii sumelor datorate, concendentul va putea valorifica prin licitatie publica constructiile preluate, concesionarul fiind obligat in aceasta situatie sa suporte si cheltuielile ocazionate de aceasta.

Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr. 91/01.11.1998 raman nemodificate.

Prezentul act aditional nr.1 anexa la contractul de concesiune nr.91/01.11.1998 s-a incheiat in 3(trei) exemplare, din care doua exemplare pentru concedent si un exemplar pentru concesionar si intra in vigoare incepand cu data **03. 02. 2014.**

CONCEDENT,  
PRIMAR,  
Ing.Armencea Constantin



Inspector,  
Ec. Puscasu Mihaela

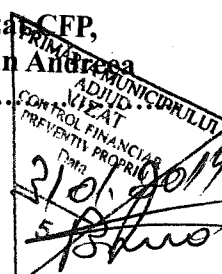
Consilier juridic,  
Dascalu Loredana

Intocmit,  
Insp.Sandu Elena

CONCESIONAR,  
Avram Remus

Sef Serviciu,  
Ing. Ciula Martis Alexandru

Viza CFP,  
Insp.Bejan Andreea





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

Act aditional nr.2 la contractul de concesiune nr.91/01.11.1998

ACT ADITIONAL nr.2  
Incheiat astazi 27.10.2017

|                             |     |      |
|-----------------------------|-----|------|
| JUDEȚUL VRANCEA             |     |      |
| PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD |     |      |
| REGISTRATURA GENERALĂ       |     |      |
| NR. 17                      | 183 | 24   |
| 20.10.2017                  | 10  | 2008 |

Tinand seama de:

- (1) Cererea dlui. Avram Remus Laurentiu, inregistrata la nr. 16618/27.09.2017 care solicita intabularea terenului concesionat;
- (2) Planul de amplasament si delimitare imobil;
- (3) Prevederile art.41 alin.3 lit.b) din Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare;

**Primaria municipiului Adjud**, prin reprezentantii sai legali, in calitate de concedent a fost de acord cu modificarea contractului de concesiune nr.91/01.11.1998 incheiat cu **Avram Remus Laurentiu** in calitate de concesionar după cum urmează:

**1.1. La Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1** Obiectul contractului consta in majorarea suprafetei teren cu 11 mp adica, de la 225 mp la 236 mp, situata in municipiul Adjud, str.G.Enescu, nr.7 A, T 73, P 479/1, jud. Vrancea, apartinand domeniului privat al municipiului Adjud.

**1.2 La Cap. IV. PREȚUL CONCESIUNII**, art.4 va avea următorul conținut:

„Art.4.” Redevența aferenta anului 2017 pentru suprafata de 236 mp este de 485 lei, suma ce va fi actualizata anual cu indicele de inflatie transmis de INS.

**2.1.** Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr. 91/01.11.1998 raman nemodificate.

Prezentul act aditional nr.2 anexa la contractul de concesiune nr. 91/01.11.1998 s-a incheiat in 3(trei) exemplare, din care doua exemplare pentru concedent si un exemplar pentru concesionar si intra in vigoare de la data incheierii.

CONCEDENT,  
PRIMAR,  
Ing. Armencea Constantin

Director Executiv,  
Ec. Puscasu Elisabeta Mihaela

Coordonator SADPP,  
Ec. Dabija Costica

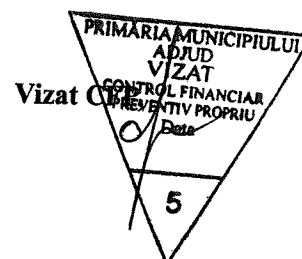
Consilier Jurudic,  
Bunghiuz Silviu

Intocmit  
Insp. Sandu Elena



CONCESIONAR,  
Avram Remus Laurentiu

*[Signature]*





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

Dosarul nr. 25273 / 22-11-2017  
**INCHEIERE Nr. 25273**



**Registrator: ELENA FASIC**

**Asistent: LILIANA PAVAL**

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PUBLIC** domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.91/01-11-1998 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;  
-Act Administrativ nr.39/21-06-2007 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;  
-Act Administrativ nr.2/27-10-2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;  
-Act Administrativ nr.19/25-02-2016 emis de CL ADJUD;  
-Act Administrativ nr.18410/25-10-2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;  
-Act Administrativ nr.74/04-05-1999 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.157077/22-11-2017 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211, 232

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 57233
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea AVRAM LAURENTIU REMUS, sub B.1 din cartea funciara 57233 UAT Adjud;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea AVRAM LAURENTIU REMUS, sub B.2 din cartea funciara 57233 UAT Adjud;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 57233 UAT Adjud;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PRIVAT  
AVRAM LAURENTIU REMUS  
PATRASCU OVIDIU

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

19-12-2017

ELENA FASIC

LILIANA PAVAL

**FAȘIC ELENA**  
Registrator

(părafa și semnătura)

**PAVAL LILIANA**  
Asistent registrator principal

(părafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



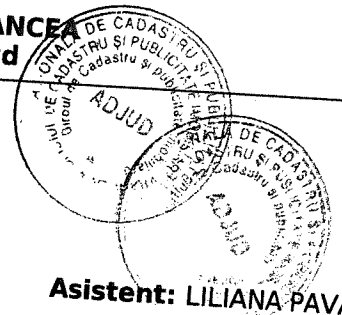
100053375761



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

Incheiere Nr. 25273 / 22-11-2017

Dosarul nr. 25273 / 22-11-2017  
**INCHEIERE Nr. 25273**

**Registrator: ELENA FASIC****Asistent: LILIANA PAVAL**

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PUBLIC** domiciliat in - privind  
 Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
 -Act Administrativ nr.91/01-11-1998 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;  
 -Act Administrativ nr.39/21-06-2007 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;  
 -Act Administrativ nr.2/27-10-2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;  
 -Act Administrativ nr.19/25-02-2016 emis de CL ADJUD;  
 -Act Administrativ nr.18410/25-10-2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;  
 -Act Administrativ nr.74/04-05-1999 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:  
 -Chitanta interna nr.157077/22-11-2017 in suma de 120  
 pentru serviciul avand codul 211, 232  
 Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 57233
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea AVRAM LAURENTIU REMUS, sub B.1 din cartea funciara 57233 UAT Adjud;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea AVRAM LAURENTIU REMUS, sub B.2 din cartea funciara 57233 UAT Adjud;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 57233 UAT Adjud;

**Prezenta se va comunica părților:**  
 MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PRIVAT  
 AVRAM LAURENTIU REMUS  
 PATRASCU OVIDIU

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

19-12-2017

**FAȘIC ELENA**  
 Registrator

ELENA FASIC

(parafa și semnătura)

**PAVAL LILIANA**  
 Asistent registrator  
 principal

LILIANA PAVAL

(parafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57233-C1 Adjud

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 25273 |
| Ziua       | 22    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2017  |



Cod verificare  
100053375761



#### Construcții

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

| Crt  | Nr cadastral Nr. | Adresa  | Observații / Referințe   |
|------|------------------|---|--|
| A1.1 | 57233-C1         | Loc. Adjud, Str George Enescu, Nr. 7A, Jud. Vrancea | S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:100 mp; Locuinta P+1 |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |  | Referințe |
|--|--|-----------|
| <b>25273 / 22/11/2017</b>  |  |           |
| Act Administrativ nr. 19, din 25/02/2016 emis de CL ADJUD (+ anexa); Act Administrativ nr. 18410, din 25/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 2, din 27/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 91, din 01/11/1998 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 74, din 04/05/1999 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 39, din 21/06/2007 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; |  |           |
| B1   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1<br>1) AVRAM LAURENTIU REMUS | A1        |

#### C. Partea III. SARCINI .

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

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr    | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică     | Observații / Referințe   |
|------|----------|-------------------------|--------------|-----------------------|--|
| A1.1 | 57233-C1 | construcții de locuințe | 50           | Cu acte în CF propriu | S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:100 mp; Locuinta P+1 |

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.157077/22-11-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 232.

Data soluționării,  
19-12-2017

Data eliberării,  
22.12.2017

Asistent Registrator,  
LILIANA PAVAL

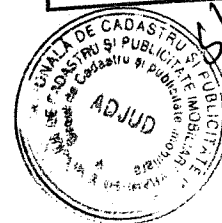
(parafa și semnătura)

PAVAL LILIANA  
Asistent registrator  
principal

Referent,

ȘTEFĂNESCU VIOLETA

(parafa și semnătura)







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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

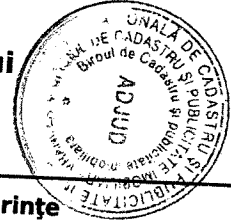
Carte Funciară Nr. 57233 Adjud

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 25273 |
| Ziua       | 22    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2017  |



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului



Adresa: Loc. Adjud, Str George Enescu, Nr. 7A, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                    |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1      | 57233                        | 236             | Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 57233-C1; |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |   | Referințe |
|--|---|-----------|
| <b>25273 / 22/11/2017</b>  |   |           |
| Act Administrativ nr. 19, din 25/02/2016 emis de CL ADJUD (+ anexa); Act Administrativ nr. 91, din 01/11/1998 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 18410, din 25/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 39, din 21/06/2007 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 2, din 27/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 74, din 04/05/1999 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; |   |           |
| B1   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) <b>MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PRIVAT, CIF:1455124</b> | A1        |
| B2   | Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) <b>AVRAM LAURENTIU REMUS</b>                     | A1        |

### C. Partea III. SARCINI .

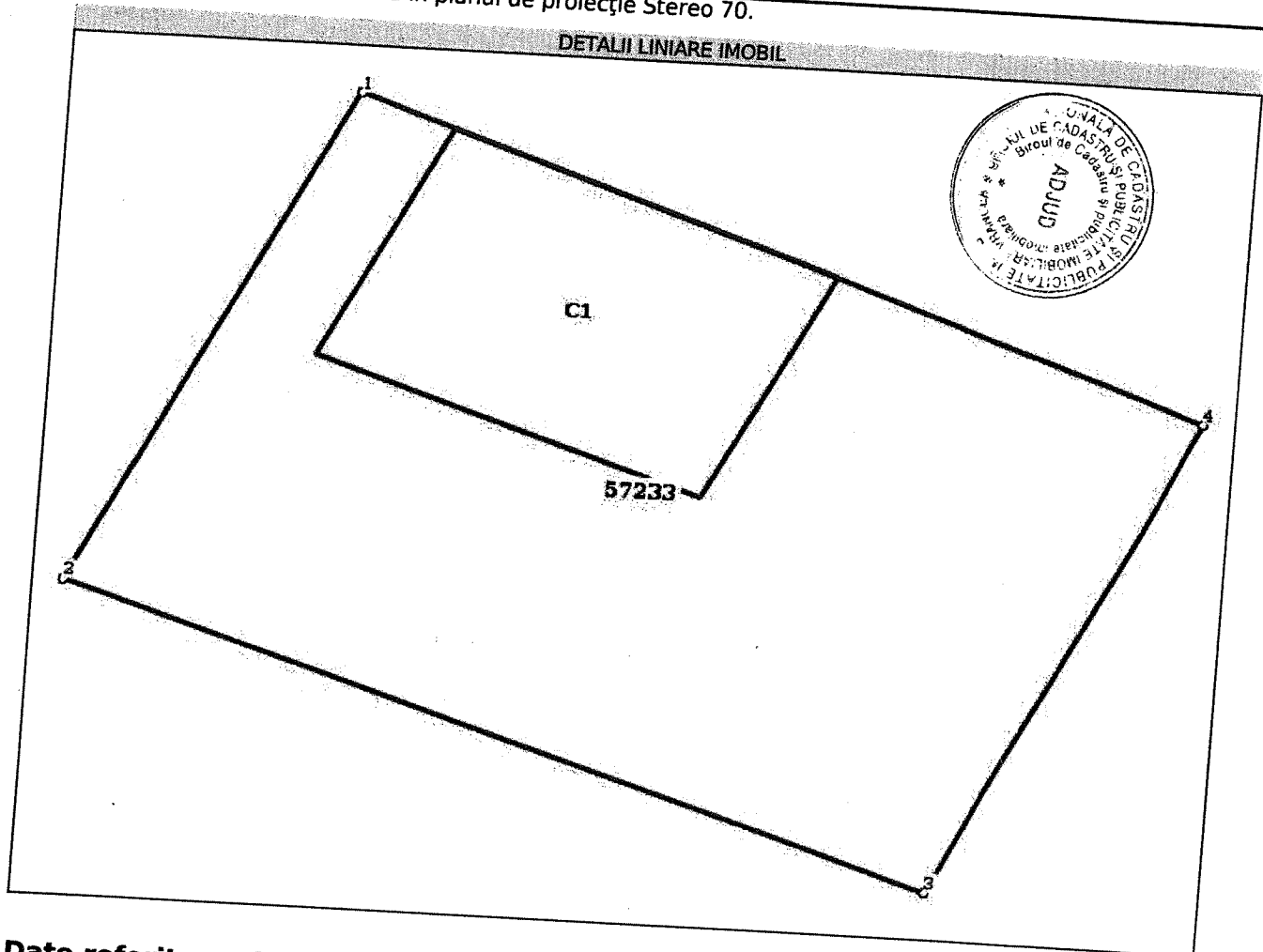
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

|              |                 |                        |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 57233        | 236             |                        |

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



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 236            | 73    | 479/1   | -        |                        |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 13.27                    |
| 2             | 3             | 18.159                   |
| 3             | 4             | 12.786                   |
| 4             | 1             | 18.098                   |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta internă nr.157077/22-11-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 232.

Data soluționării,  
19-12-2017

Data eliberării,  
*28/12/2017*

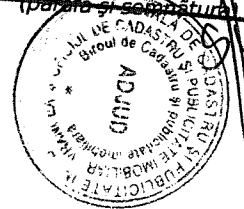
Asistent Registrator,  
LILIANA PAVAL

*[Signature]*  
(parafa și semnătura)

PAVAL LILIANA  
Asistent registrator  
principal

Referent,

ȘTEFĂNESCU VIOLETA  
REFERENT  
(parafa și semnătura)





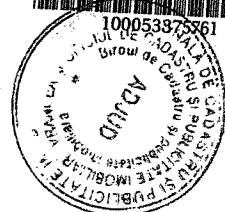
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57233 Adjud

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 25273 |
| Ziua       | 22    |
| Luna       | 11    |
| Anul       | 2017  |

Cod verificare



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Adjud, Str George Enescu, Nr. 7A, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                    |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1      | 57233                        | 236             | Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 57233-C1; |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |   | Referințe |
|--|---|-----------|
| <b>25273 / 22/11/2017</b>  |   |           |
| Act Administrativ nr. 19, din 25/02/2016 emis de CL ADJUD (+ anexa); Act Administrativ nr. 91, din 01/11/1998 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 18410, din 25/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 39, din 21/06/2007 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 2, din 27/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; Act Administrativ nr. 74, din 04/05/1999 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD; |   |           |
| B1   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) <b>MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIUL PRIVAT, CIF:1455124</b> | A1        |
| B2   | Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) <b>AVRAM LAURENTIU REMUS</b>                     | A1        |

### C. Partea III. SARCINI .

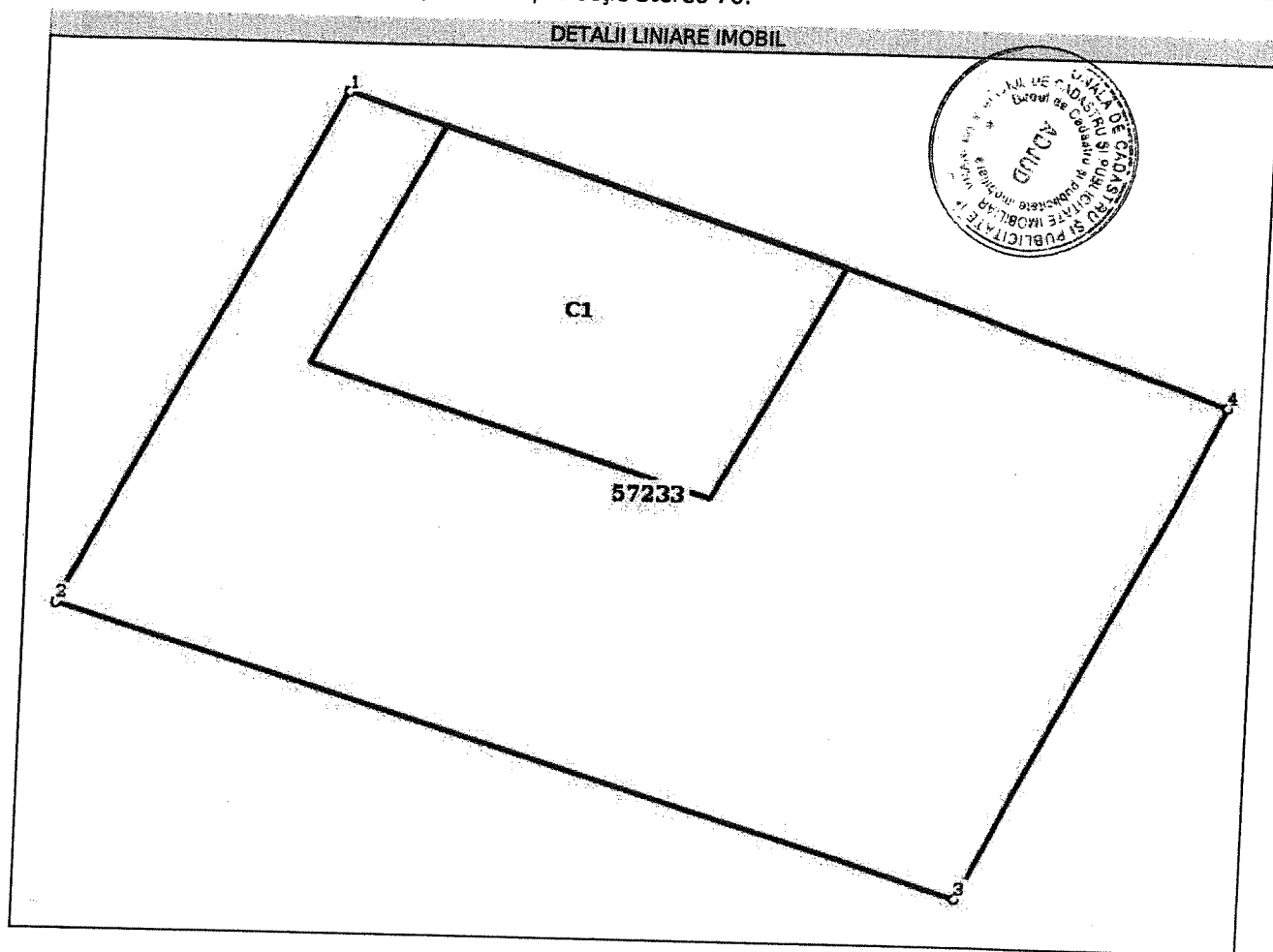
| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

|              |                 |                        |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 57233        | 236             |                        |

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



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 236            | 73    | 479/1   | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 13.27               |
| 2             | 3             | 18.159              |
| 3             | 4             | 12.786              |
| 4             | 1             | 18.098              |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.157077/22-11-2017 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211, 232.

Data soluționării,  
19-12-2017

Data eliberării,  
*22/12/2017*

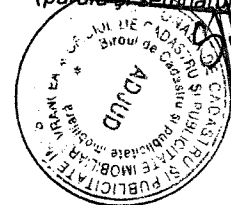
Asistent Registrator,  
LILIANA PAVAL

*[Signature]*  
(parafa și semnătura)

PAVAL LILIANA  
Asistent registrator  
principal

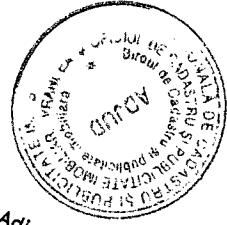
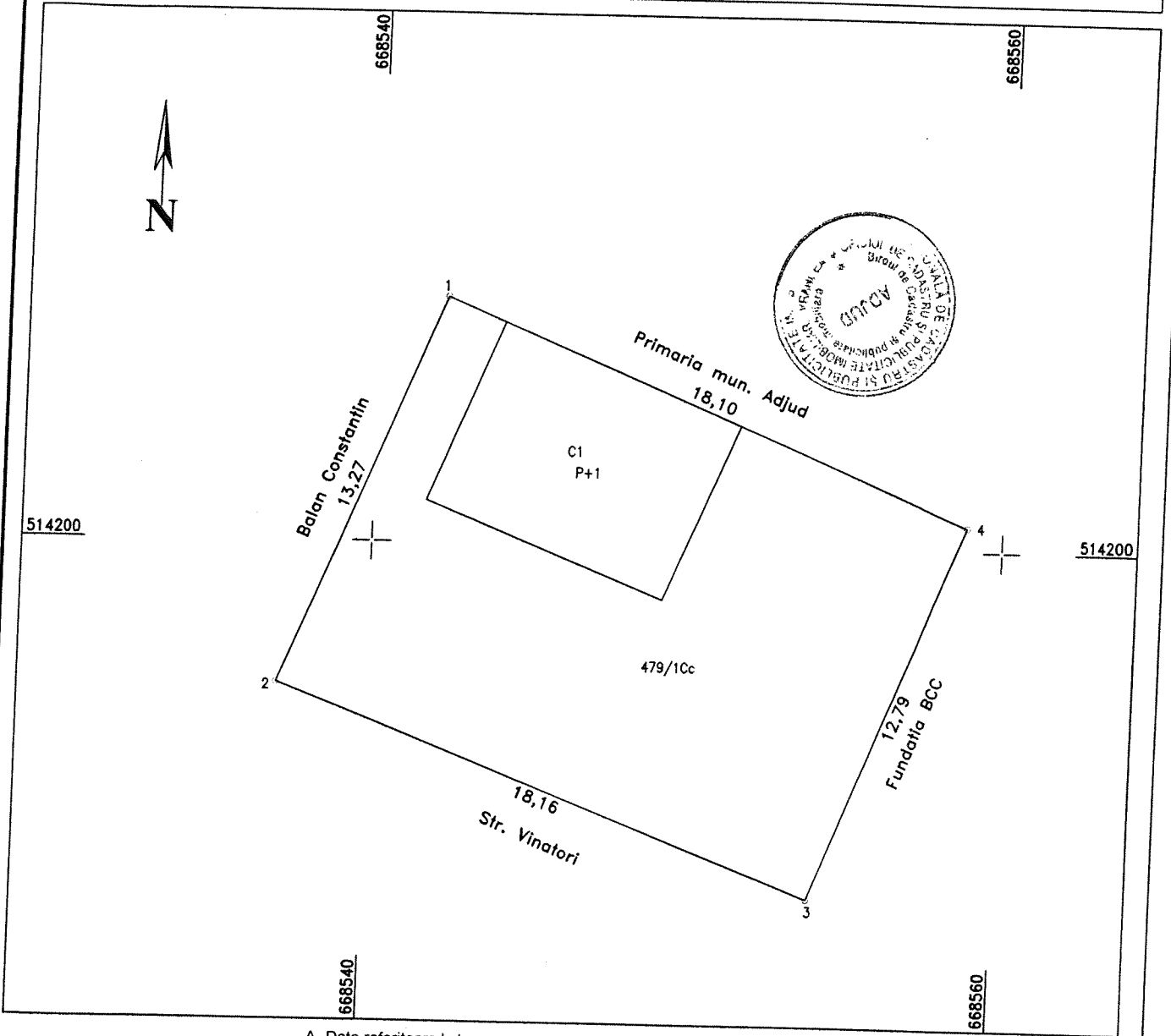
Referent,

ȘTEFĂNESCU VIOLETA  
REFERENT  
(parafa și semnătura)



|                               |                              |   |
|-------------------------------|------------------------------|---|
| Nr. cadastral<br><b>50233</b> | Suprafata masurata<br>236 mp | Adresa imobilului<br>Intravilan mun. Adjud, str. George Enescu, nr. 7A, T 73, P 479/1 |
|-------------------------------|------------------------------|---|

|                     |     |       |
|---------------------|-----|-------|
| Cartea Funciara nr. | UAT | Adjud |
|---------------------|-----|-------|



A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata [mp] | Mentiiuni   |
|-------------|------------------------|----------------|---|
| 479/1       | Cc                     | 236            | Terenul este imprejmuit, Proprietar Mun. Adjud<br>Concesionar Avram Remus Laurentiu |
| Total       |                        | 236            |   |

B. Date referitoare la constructii

| Cod constr. | Destinatia | Suprafata construita la sol [mp] | Mentiiuni   |
|-------------|------------|----------------------------------|---|
| CL          | Locuinta   | 50                               | Suprafata constr. desfasurata = 100 mp, locuinta P+1E |

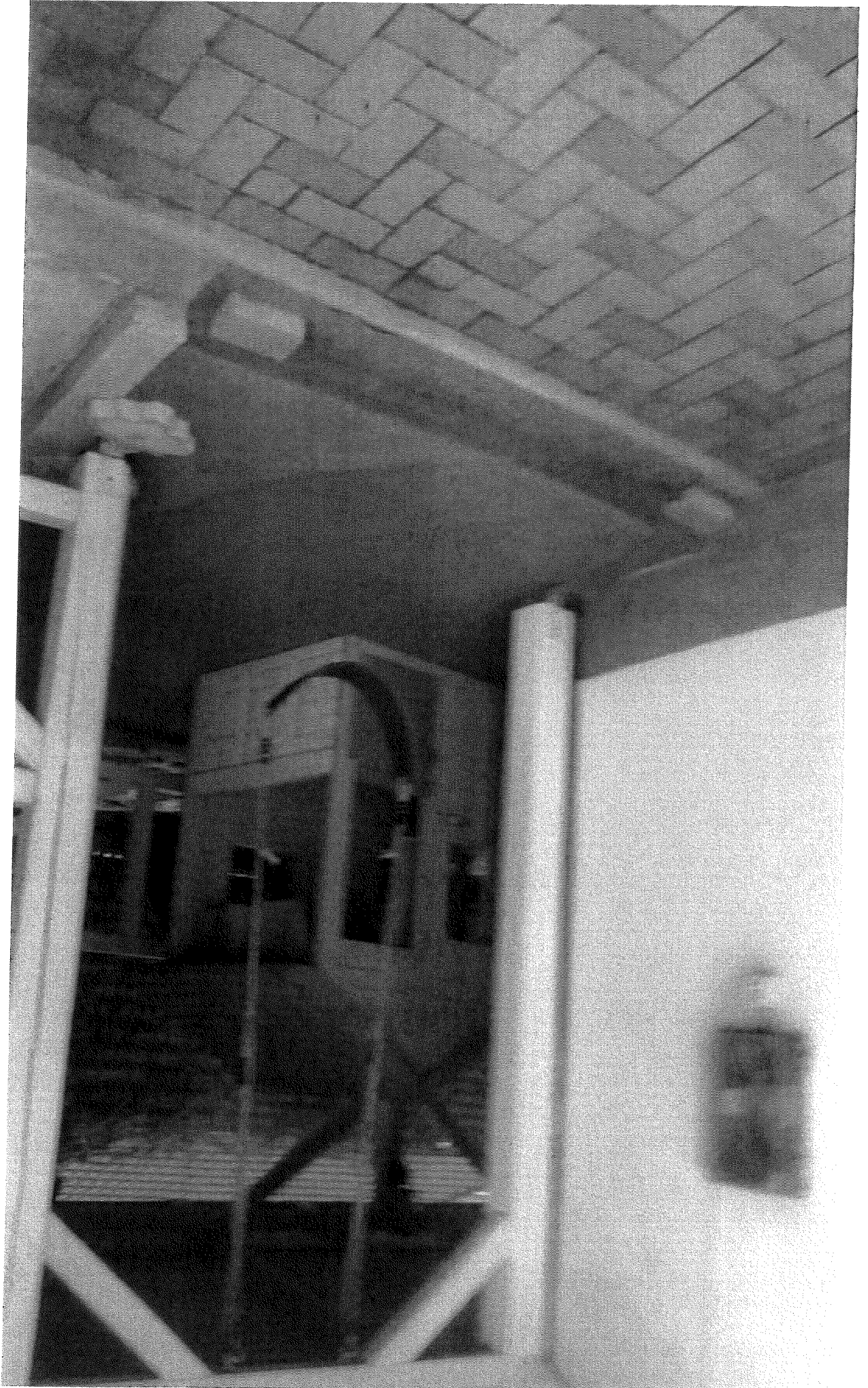
Seria RO-B-J  
Nr. 0611/29.02.2016

Suprafata totala masurata a imobilului = 236 mp  
Suprafata din act = 236 mp

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
S.C. GEOPATEX S.R.L.  
CLASA I  
Seria RO-B-F Nr. 0351/30.12.2011  
OVIDIU PATRASCU  
Data: 10 noiembrie 2017

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren  
Executant:  
Ovidiu Patrascu

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr. cadastral  
Inspector  
Ovidiu Patrascu  
Nume si prenume: GHI LIAM LUCICA  
Functia: CONSILIER IA



IMG\_20180130\_085319.jpg

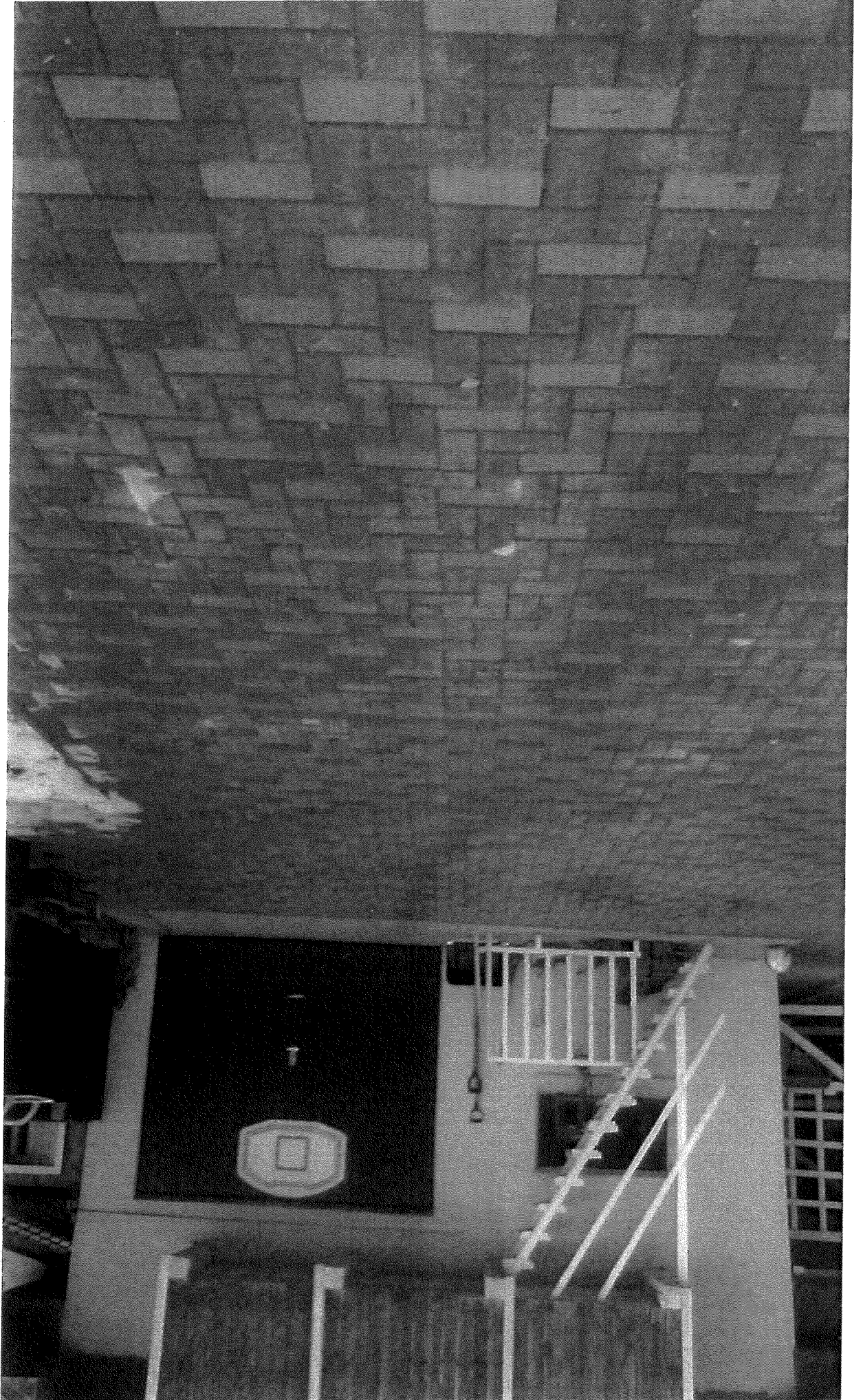
2/7/2018





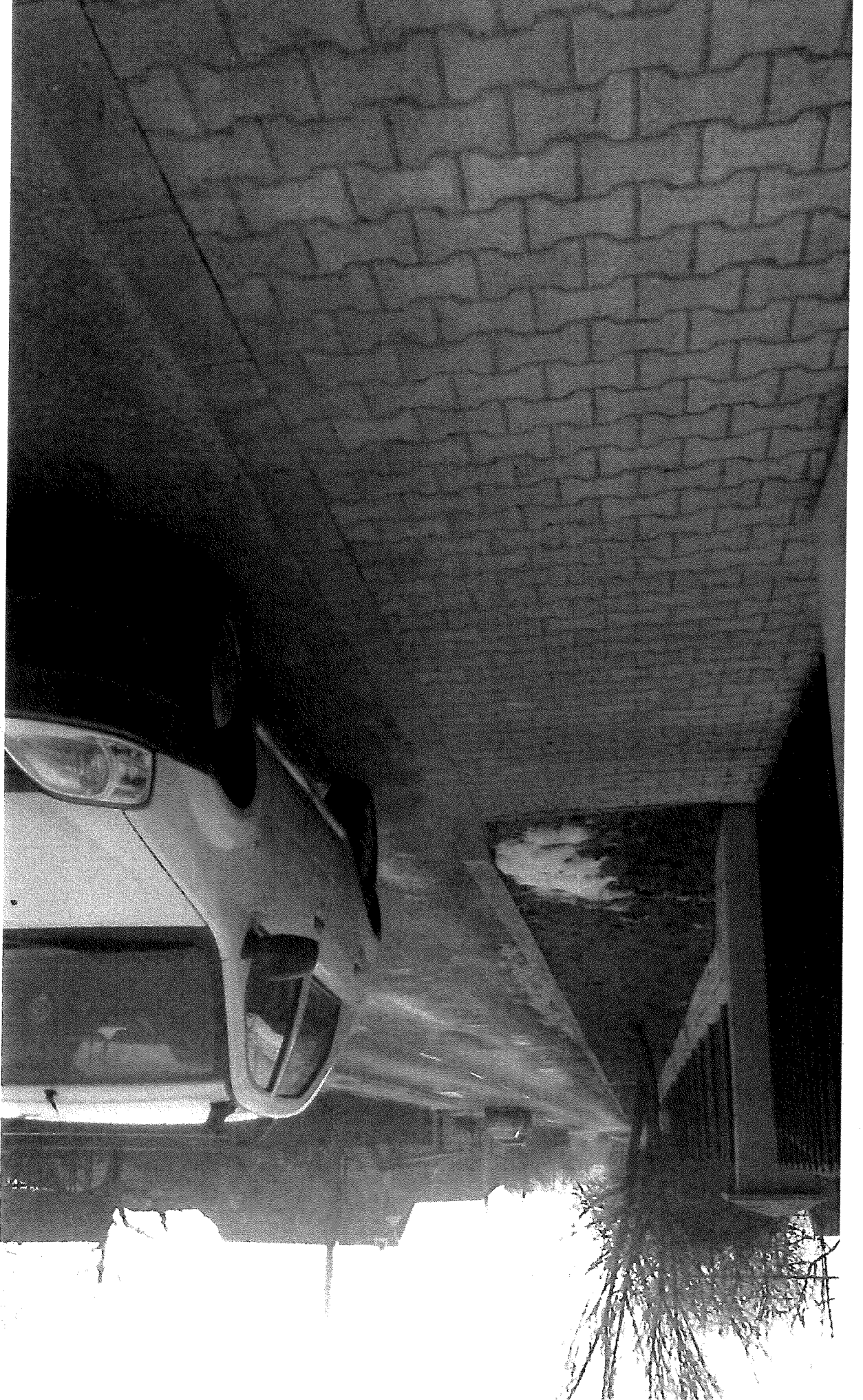
IMG\_20180130\_085249.jpg

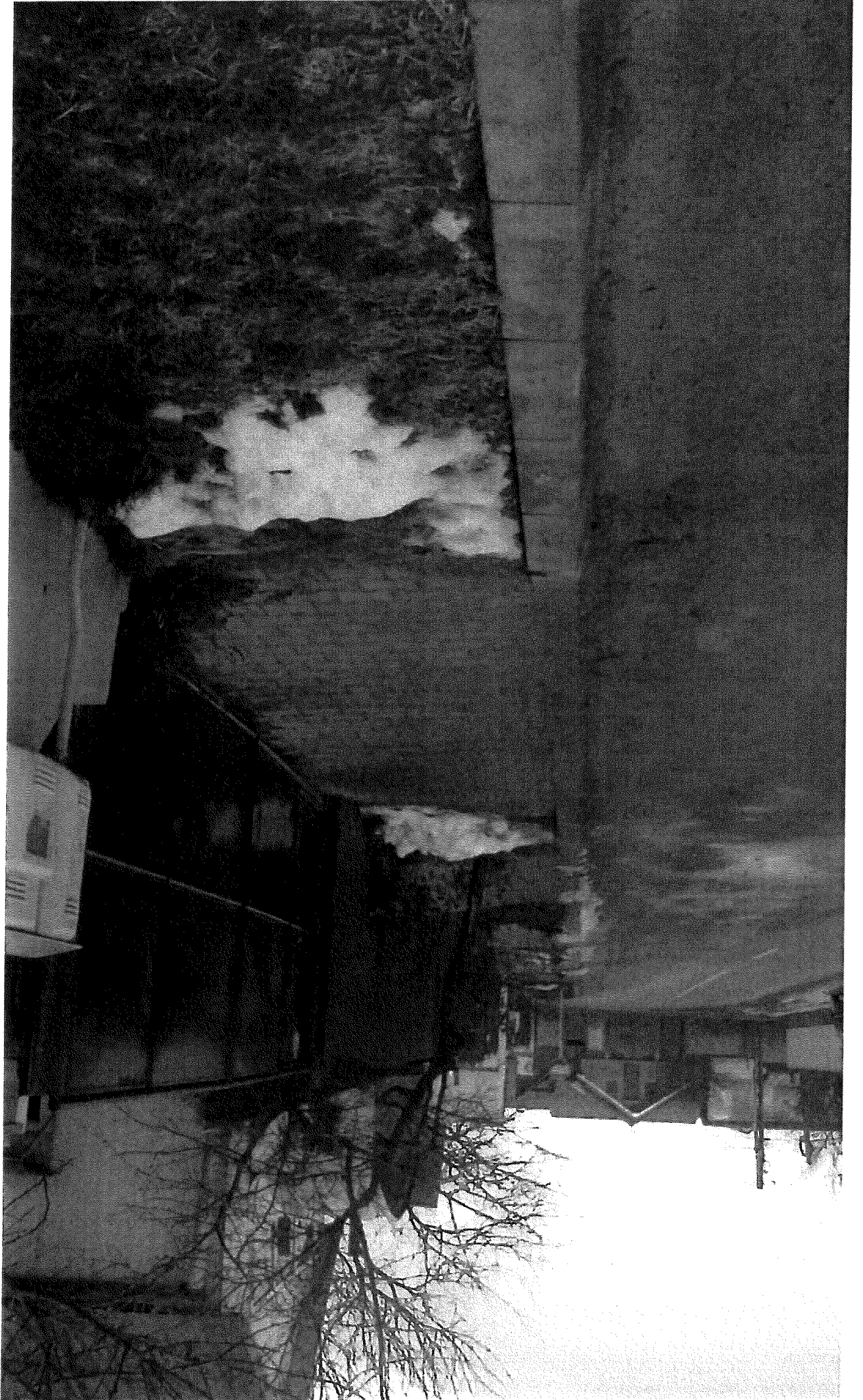
2/7/2018



IMG\_20180130\_085237.jpg

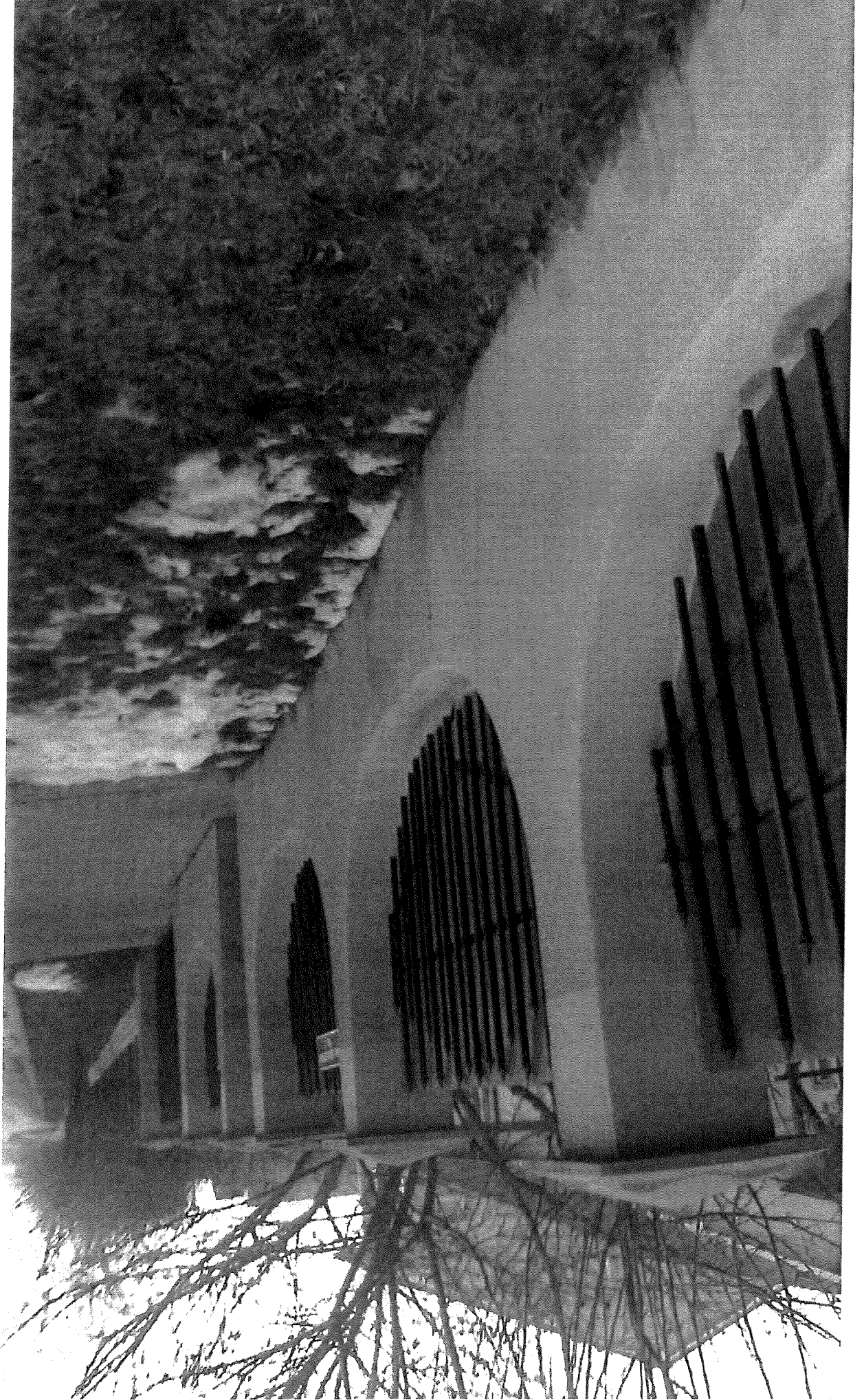
2/7/2018





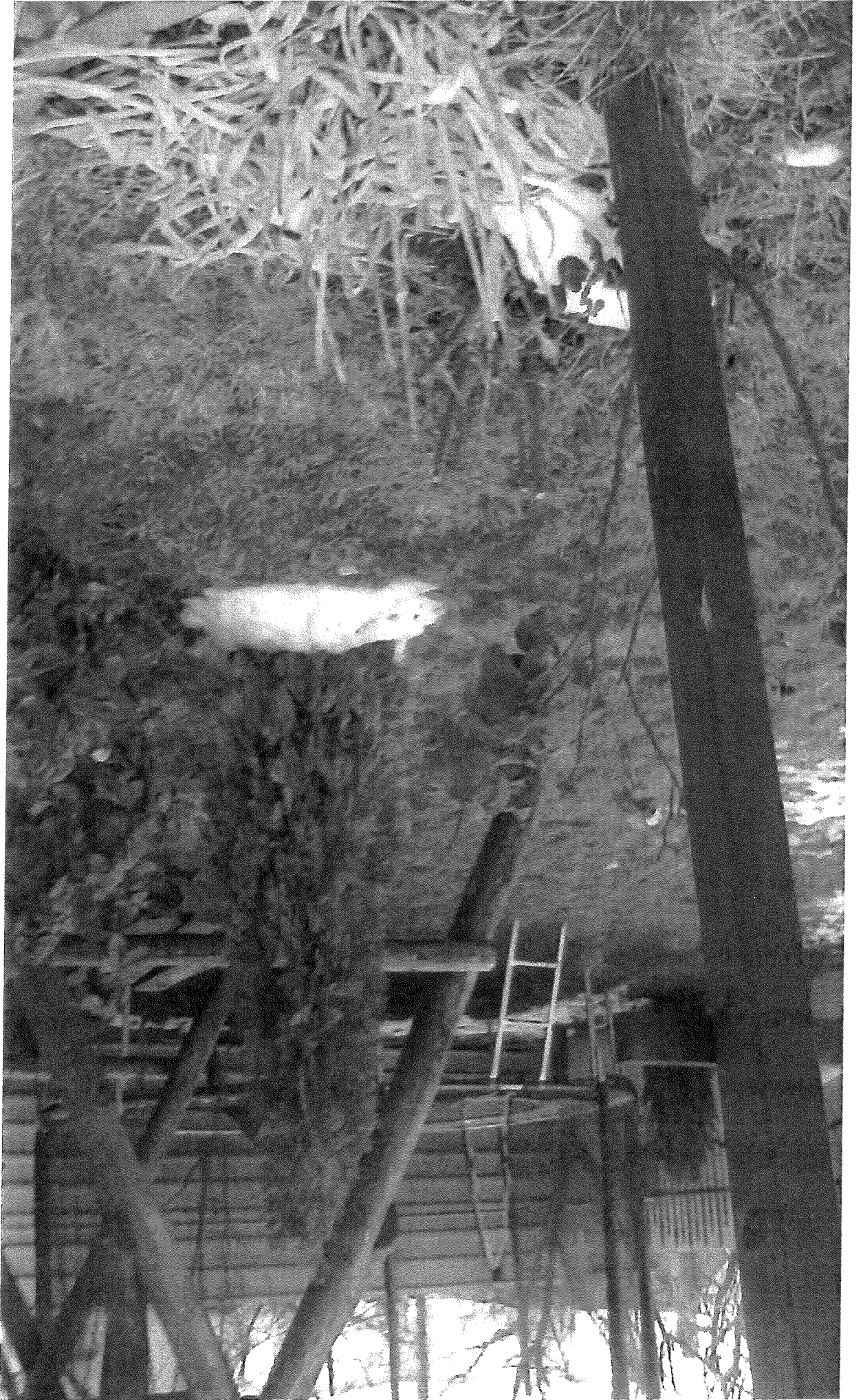
IMG\_20180130\_085416.jpg

2/7/2018



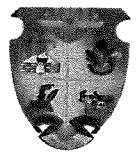
IMG\_20180130\_085424.jpg

2/7/2018



IMG\_20180130\_085334.jpg

2/7/2018



**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. <sup>35</sup>... din 8 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. **2692** din **6 februarie 2018**, pentru **imobilul – teren**, situat în județul **Vrancea**, municipiul **Adjud**, localitatea ....., cod poștal **625100**, str. **G. Enescu nr. 7A**, 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:**

- **Imobilul se află situat în intravilanul Municipiului Adjud, T 73, P 479/1, Nr. cadastral 57233, CF 57233;**
- **Dreptul de proprietate asupra imobilului – terenul, în suprafață de 236 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Adjud și a fost concesionat d-lui Avram Laurențiu Remus, iar clădirea aparține d-lui Avram Laurențiu Remus;**
- **Imobilul se află amplasat în UTR 12 în conformitate cu PUG Adjud.**

**2. REGIMUL ECONOMIC**

- **Folosința actuală – clădirea este folosită ca locuință iar terenul are categoria de folosință curți-construcții;**
- **Destinația zonei stabilită prin PUG – zonă locuințe și funcțiuni complementare;**
- **Imobilul se află amplasat, din punct de vedere al impozitării, în zona „D”.**

**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 G. Enescu;**
- **Alinierea imobilului– clădirea și terenul sunt aliniate la strada G. Enescu ;**
- **Amplasarea în interiorul parcelei – se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei – conform Codului civil;**

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, Focșani, 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 adecvată. 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:**

- a) certificatul de urbanism;
- b) 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);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:  
 D.T.A.C.                       D.T.O.E.                       D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize și acorduri:<br>_____<br>_____<br>_____ |
| <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 |  |
- d.2) avize și acorduri privind:  
 securitatea la incendii                       protecția civilă                       sănătatea populației
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: \_
- d.4) studii de specialitate \_
- e) punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România.
- g) 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 Geneveva

**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 **8 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.

