

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 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Constructorilor, nr.15, T 74, P 493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

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

Potrivit art.123, alin(3) și alin (4) din actul normativ sus menționat prin derogare de la prevederile alin(2), ale aceluiași articol „, 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. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (3) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud, la nr.2055/30.01.2018 dl.Mihalachi Cosmin Alexandru, solicită cumpărarea terenului aferent construcției situat pe str. Constructorilor, nr.15, pe care îl deține în baza contractului de concesiune nr.34/01.11.2004 modificat de actul adițional nr.1/20.01.2006 și actul adițional nr.2/26.11.2014 anexă la contract.

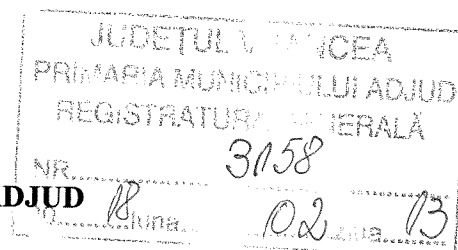
Această construcție (locuință) edificată cu Autorizația de construire nr. 135/09.08.2005 a fost achiziționată de dl. Mihalachi , cu Contractul de Vânzare nr.2967/21.11.2014, autentificat de BNP Munteanu Simona.

Pentru a veni în sprijinul persoanelor fizice și juridice care sunt proprietari de construcții aflate pe terenuri asupra cărora se exercită un drept de concesiune, dar și pentru a obține venituri la bugetul local, propunem vânzarea cu plata în rate a terenului, aferent construcției situată în Adjud, str. Constructorilor, nr.15, T 74, P 493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, cu exercitarea dreptului de preempțiune (ca privilegiu) asupra terenului în procedura de vânzare, pe care să îl exercite în termen de 15 zile de la data comunicării hotărârii Consiliului Local, motivat de dispozițiile art.123 alin.(3) și alin.(4) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Ca urmare a celor expuse mai sus și conform prevederilor art. 45, alin. (6) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, propun elaborarea de către Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Publice Subordonate, unui proiect de hotărâre cu privire la vânzarea cu plata în rate a terenului aferent construcției, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în Adjud, str. Constructorilor, nr.15, T 74, P 493, în suprafață de 490 mp.

PRIMAR,
Ing.Armencea Constantin

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD



RAPORT DE SPECIALITATE

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

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu plata în rate a terenului în suprafață de 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Constructorilor, nr.15, T 74, P 493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

Temeiul legal al prezentului proiect de hotărâre îl constituie prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, precum și art. 36, alin. (2), lit. "c" și alin. (5), lit. "b" și art.45 alin. (2), lit (a) și alin.3 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Propunerea privind aprobarea vânzării cu plata în rate a terenului în suprafață de 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Constructorilor, nr.15, T 74, P 493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care o formulăm astăzi are la bază cererea dlui. Mihalachi, care solicită cumpărarea terenului pe care îl deține în baza contractului de concesiune nr. 34/01.11.2004 modificat de actul adițional nr.1/20.01.2006 și actul adițional nr.2/26.11.2014 anexă la contract.

Această construcție (locuință) edificată cu Autorizația de construire nr. 135/09.08.2005 a fost achiziționată de dl. Mihalachi, cu Contractul de Vânzare nr.2967/21.11.2014, autentificat de BNP Munteanu Simona.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. C " Terenuri pentru construcție locuințe", poziția nr.5 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016.

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. Prețul de vânzare a terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern membru A.N.E.V.A.R. având o valoare totală este de 8457 euro, respectiv 17,26 euro/mp, sumă ce va fi achitată în lei, la cursul euro BNR din ziua plății.

Vânzarea terenului a fost reglementată de :

- Legea administrației publice locale nr.215/2001 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.

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre și vă supun spre dezbateră și aprobarea vânzării cu plata în rate a terenului în suprafață de 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Constructorilor, nr.15, T 74, P 493.

Întocmit,
Insp. Sandu Elena

Coordonator SADPP,
Ec.Dabija Costică

Director Economic,
Ec. Pușcașu Mihaela-Elisabeta

Responsabil Cadastru,
Insp.Grobnicu Mihaela

nr. 30/13.02.2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr.
din

Privind aprobarea vânzării cu plata în rate a terenului în suprafață de 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str.Constructorilor,nr.15, T 74, P 493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

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

- Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud, precum și raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Publice Subordonate, cu privire la aprobarea vânzării cu plata în rate a terenului în suprafață de 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Constructorilor, nr.15, T 74, P 493, aparținând domeniului privat;
- Luând act de 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, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud;
- Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud;
- Având în vedere cererea dlui. Mihalachi Cosmin Alexandru înregistrată la Primăria municipiului Adjud, sub nr.2055/30.01.2018, contractul de concesiune nr. 34/01.11.2004 modificat de actul adițional nr.1/20.01.2006 și actul adițional nr.2/26.11.2014;
- În baza prevederilor art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Considerând dispozițiile Codului Civil privind vânzarea prevăzute în Cap.I, Titlul IX;
- Având în vedere dispozițiile 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 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Constructorilor,nr.15, T 74, P 493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud conform anexei nr.1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă vânzarea cu plata în rate a terenului în suprafață de 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Constructorilor, nr.15, T 74, P 493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de locuință, conform Extrasului de Cartea Funciară nr.54199.

Proprietarul construcției are un drept de preemțiune (ca privilegiu) asupra terenului în procedura de vânzare, motivat de dispozițiile art.123 alin.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarii construcțiilor prevăzute de art.123 la alin. (3) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării, conform art.123 alin.(4) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art.3.Prețul de vânzare a terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern autorizat membru A.N.E.V.A.R. și însușit de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv de 17,2592 euro/mp, cu o valoare totală este de 8.457 euro, sumă ce va fi achitată în lei, la cursul euro BNR 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. Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer a dreptului de proprietate.

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.

Art.5. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 și Legilor Fondului Funciar.

Art.6. În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de terenului în suprafață de 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str.Constructorilor,nr.15, T 74, P 493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.7. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Vrancea și tuturor persoanelor interesate de către Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate, al Primăriei Municipiului Adjud.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibișan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 1 la HCL nr.

STUDIUL DE OPORTUNITATE
din

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu plata în rate a terenului în suprafață de 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str.Constructorilor, nr.15, T 74, P 493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

CAP. I. Date generale al studiului de oportunitate

Primăria municipiului Adjud împreună cu Consiliul Local intenționează să vândă terenul cu plata în rate în suprafață de 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Constructorilor, nr.15, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud cu drept de preemțiune în procedura de vânzare.

Propunerea privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Constructorilor, nr.15, T 74, P 493, pe care o formulăm astăzi, are la bază cererea dlui. Manolachi care solicită cumpărarea terenului pe care îl deține în baza contractului de concesiune nr. 34/01.11.2004 modificat de actul adițional nr.1/20.01.2006 și actul adițional nr.2/26.11.2014 anexă la contract.

Această construcție (locuință) edificată cu Autorizația de construire nr. 135/09.08.2005 a fost achiziționată de dl. Mihalachi, cu Contractul de Vânzare nr.2967/21.11.2014, autentificat de BNP Munteanu Simona.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. C " Terenuri pentru construcție locuințe", poziția nr.5 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016.

Potrivit art.123, alin. (3), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Adjud, hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului, pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință, beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Cap. II. Scopul elaborării studiului de oportunitate și motivația vânzării

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

- Municipiul Adjud, este proprietarul terenului în suprafață de 490 mp, aferent construcției situată în Adjud, str.Constructorilor, nr.15, T 74, P 493 și este înscris în Cartea Funciară nr.54199.

În acest context, la nivelul municipalității, se impune o abordare integrantă a tuturor aspectelor socio-economice și de mediu, urmărind prin politicile publice și printr-o planificare strategică, rezolvarea problemelor cetățenilor respectiv:

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

1. Vânzarea terenului a fost reglementată de :

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

3.Elemente juridice, tehnice și economice

Elemente juridice

-Denumirea și categoria din care face parte:

Teren situat în Adjud, str. Constructorilor, nr.15, T 74, P 493, jud. Vrancea, aparține domeniului privat al municipiului Adjud și are categoria de curți construcții.

-Persoana juridică care îl administrează:

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. C “ Terenuri pentru construcție locuințe”, poziția nr.5 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016.

Elemente tehnice

Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Constructorilor, nr.15, T 74, P 493, și are o suprafață de 490 mp, conform Extrasului de Cartea Funciară nr. 54199.

-Vecinătăți:

- la est- proprietate privata,
- la vest- proprietate privata,
- la sud- str.Constructorilor
- la nord- proprietate privata,

- Date și condiții urbanistice:

-Terenul propus spre vânzare care face obiectul prezentei hotărâri, a fost preluat de către dl. Manolachi, în baza contractului de concesiune nr. 34/01.11.2004 modificat de actul adițional nr.1/20.01.2006 și actul adițional nr.2/26.11.2014 anexă la contractul sus menționat încheiat cu Primăria municipiului Adjud. Această construcție (locuință) edificată cu Autorizația de construire nr. 135/09.08.2005 a fost achiziționată de dl. Mihalachi, cu Contractul de Vânzare nr.2967/21.11.2014, autentificat de BNP Munteanu Simona.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. C “ Terenuri pentru construcție locuințe”, poziția nr.5 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016.

Motivația pentru componenta financiară privind vânzarea terenului aferent construcției este următoarea:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, etc.;

4. Prețul vânzării

- Prețul de vânzare a terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern autorizat membru A.N.E.V.A.R. și înșușit de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv de 17,26 euro/mp, cu o valoarea totală este de 8.457 euro, sumă ce va fi achitată în lei, la cursul euro 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. Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer a dreptului de proprietate.

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 vânzării 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.

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

5. 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,
Insp.Sandu Elena

Coordonator ȘADPP,
Ec.Dabija Costică

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibișan Andra Genoveva

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr 135 din 9 august 2005

Urmare cererii adresate de ¹⁾ **ARMENCEA IONEL VIOREL** cu sediul/ domiciliul in judetul **Vrancea** municipiul, comuna **Adjud** satul strada **Libertatii** nr. bl. 1 sc. ___ et. ___ ap. **16** telefon / fax e-mail inregistrata la nr. **8754** din **9 august 2005**

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, se

A U T O R I Z E A Z A :

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE pentru : construire locuinta P+M

Pe imobilul - teren - situat in judetul **Vrancea** municipiul, **Adjud** satul ___ sector ___ Cod postal strada **Constructorilor** nr 2 satul bl. ___ sc. ___ et. ___ ap. ___ Cartea funciara (fisa bunului imobil sau nr. cadastral)⁴⁾ _____

In valoare ⁵⁾ de **73.400 lei**

In baza proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (P.A.C.) nr ⁶⁾ **157 /2005** elaborat S.C. **CERT DESIGN S.R.L.** Focsani cu sediul in Focsani judetul **Vrancea** sectorul / satul _____ cod postal strada **Mures** nr. **5** bl. ___ sc. ___ et. ___ ap. ___

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:

- A. DOCUMENTATIA TEHNICA PAC - VIZATA SPRE NESCHIMBARE - IMPREUNA CU AVIZELE SI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.**
- B. CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI „C”**

Nerespectarea intocmai a documentatiei - vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) - constituie contraventie - in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI este de **12 luni** de la data emiterii, interval de timp in care trebuie incepute lucrarile de executie autorizate.

C. DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR este de **36 luni** calculata de la data inceperii efective a lucrarilor executate in prealabil), situatie in care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe intreaga durata de executie a lucrarilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:

1. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 1 la Normele metodologice) la autoritatea administratiei publice locale emitente a autorizatiei.

2. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat in Constructii, impreuna cu dovada achitarii cotei legale de 0,1 din valoarea lucrarilor autorizate.

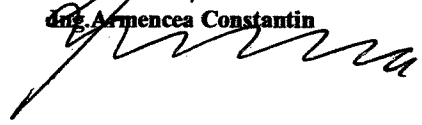
3. Sa pastreze pe santier - in perfecta stare - autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care le prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toata durata executarii lucrarilor.

4. In cazul in care, pe parcursul executarii lucrarilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, resturi de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) sa sisteze executarea lucrarilor, sa ia masuri de paza si de protectie si sa anunte imediat emitentul autorizatiei, precum si Directia Nationala pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national.

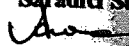
5. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protectie a mediului, potrivit Legii nr. 137/1997 privind protectia mediului invecinat si locale.

6. Sa transporte la rampa de gunoi materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase in urma de constructii.
7. Sa desfiinteze constructiile provizorii de santier in termen de 30 zile de la terminarea efectiva a lucrarilor.
8. La inceperea executiei lucrarilor, sa monteze la loc vizibil „Panoul de identificare a investitiei”
9. La finalizarea lucrarilor, sa monteze „Placuta de identificare a investitiei”.
10. In situatia nefinalizarii lucrarilor in termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii autorizatiei de construire / desfiintare cu cel putin 15 zile inaintea termenului de expirare a valabilitatii autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor).
11. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plata ce revin ca urmare a realizarii investitiei.
12. Toate constructiile proprietate particulara se declara, in vederea impunerii, la organele financiare si impozitabile si unitatile subordonate acestora, dupa terminarea lor completa si nu mai tarziu de 15 zile de la termenul de valabilitate a autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor).

PRIMAR,
ing. Armencea Constantin



SECRETAR
Saradici Stefania



SEF SERVICIU TEHNIC
Graur Benoni



Taxa de autorizare in valoare de lei **367** lei a fost achitata conform chitantei nr. **3009** din **8 august 2005**. Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct / prin posta la data de **8 august 2005** insotita de documentatia tehnica, impreuna cu avizele si acordurile obtinute, vizate spre neschimbare. In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, se permite modificarile si completarile ulterioare.

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de _____ pina la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile unei noi autorizatii de construire / desfiintare.

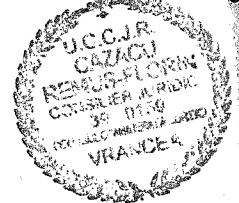
PRIMAR,
ing. Armencea Constantin

SECRETAR
Saradici Stefania

SEF SERVICIU TEHNIC, URBANISM
Graur Benoni

Data prelungirii valabilitatii : _____
 Achitat taxa de : _____ lei , conform chitantei nr. _____ din _____
 Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin posta.

- 1) Numele si prenumele solicitantului
- 2) Adresa solicitantului
- 3) Denumirea lucrarii, descrierea concisa a lucrarilor autorizate, precum si alte date extrase din PAC / PAD
- 4) Se completeaza cu datele extrase din Cartea Funciara sau Fisa bunului imobil, dupa caz
- 5) Valoarea lucrarilor, declarata de solicitant, inscrisa in cererea de autorizare, calculata in functie de suprafata construita desfasurata a constructiilor ori valoarea lucrarilor de constructii si instalatii aferente din devizul general de investitie.
- 6) Se completeaza cu nr. proiectului si data elaborarii





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54199 Adjud

Nr. cerere **3311**
Ziua **06**
Luna **02**
Anul **2018**

Cod verificare



100055165466

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3708
Nr. cadastral vechi:3067N

Adresa: Loc. Adjud, Str Constructorilor, Nr. 15, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54199	Din acte: 480 Masurata: 490	Construcția C1 înscrisă în CF 54199-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 54199-C2;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39 / 05/01/2006	
Contract De Concesiune nr. 34, din 01/11/2004 (ADEVÉRINTA NR.99/05.01.2006);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3708)</i>	
27180 / 04/12/2014	
Act Administrativ nr. 2, din 26/11/2014 emis de Primaria Municipiului Adjud;	
B3	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) MIHALACHI COSMIN ALEXANDRU	

C. Partea III. SARCINI .

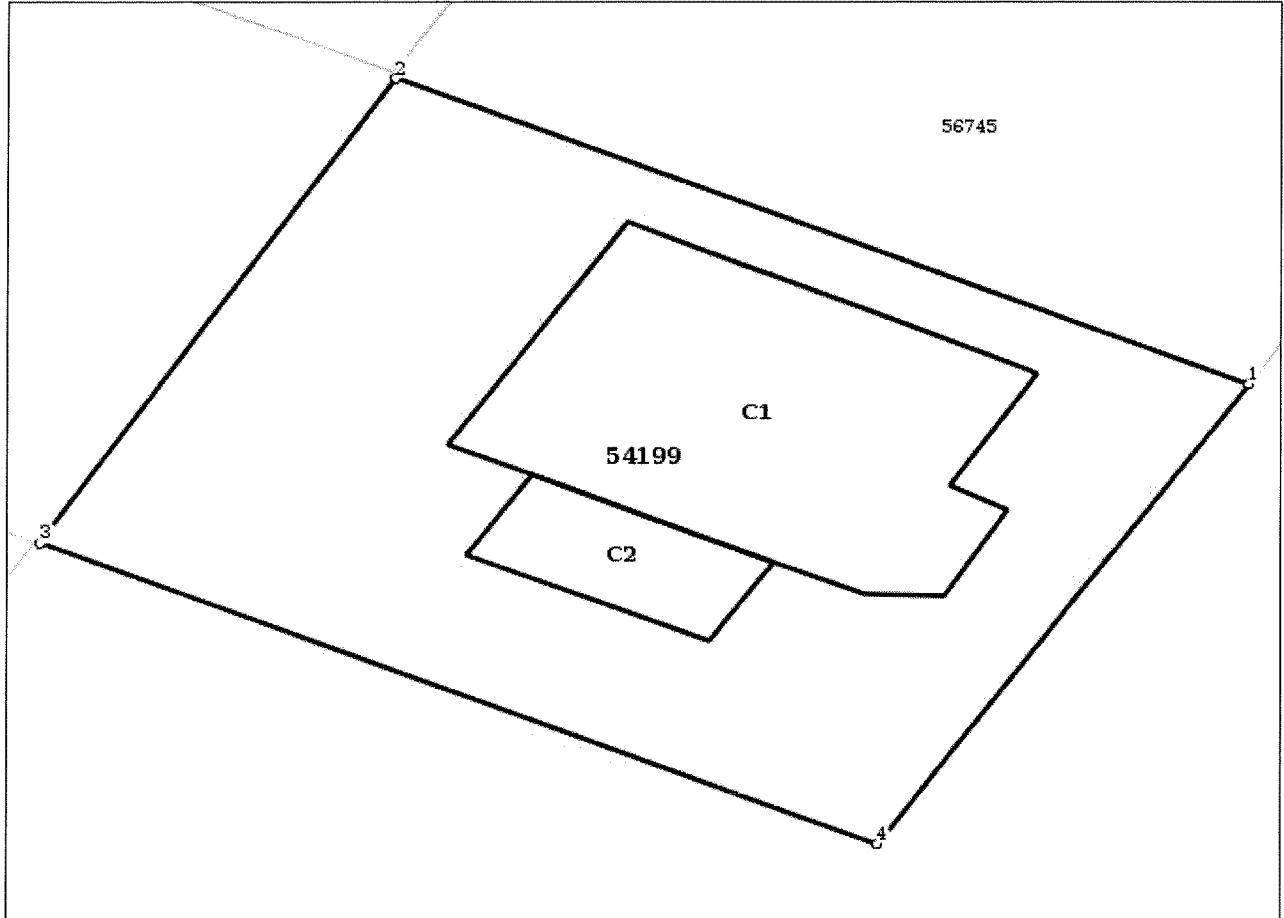
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54199	Din acte: 480 Masurata: 490	

* 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 construcții	DA	490	74	493	-	TEREN CONCESIONAT DE MIHALACHI FLORICA

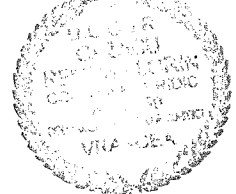
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	24.764
2	3	19.955
3	4	24.262
4	1	20.049

** 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 20 RON, -Chitanța externă nr.174662/05-02-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

08-02-2018

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LILIANA PAVAL

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Signed by: Liliana Paval

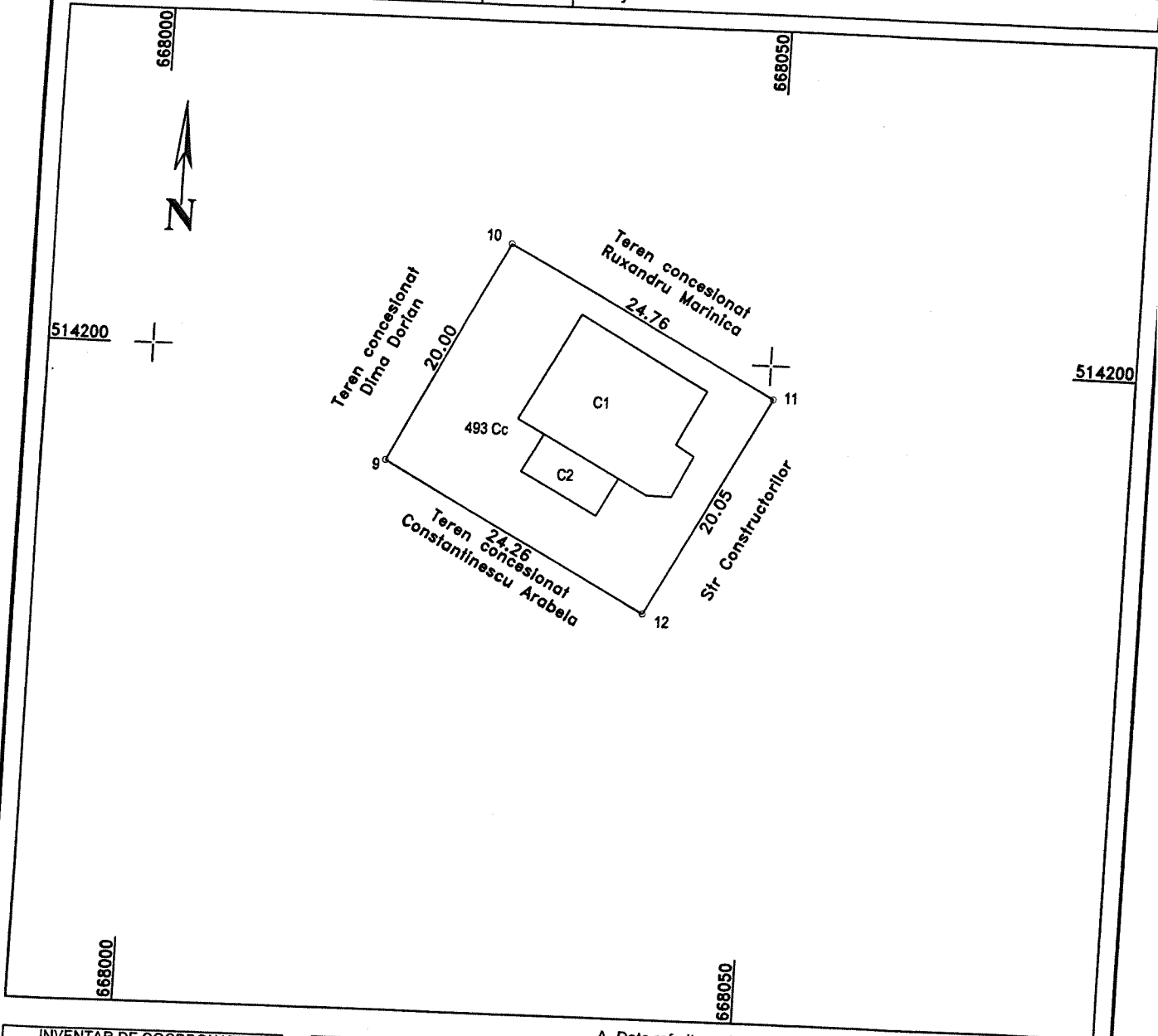
Date and Time: 2018.02.08 11:15:05 +03:00

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.11
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
54199	490 mp	Mun Adjud, Str Constructorilor nr.15, T 74, P 493
Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud



INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	Y [m]	X [m]
10	668028.550	514209.040
11	668050.360	514197.310
12	668040.850	514179.660
9	668019.530	514191.240

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
493	Cc	490	22050	Terenul este imprejmuit
				Proprietar Primaria Mun Adjud
				Teren concesionat de Mihalachi Florica
Total		490	22050	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
C1	124	44640	Suprafata constr. desfas = 124mp, locuinta
C2	24	4320	Suprafata constr. desfas = 24mp, garaj
			Proprietar Mihalachi Florica
Total			

Suprafata masurata = 490 mp
Suprafata din act = 480 mp

Executant: **CERTIFICAT DE AUTORIZARE**
PATRASCU OVIDIU
Seria RO-B-F Nr. 056/13.12.2013
OVIDIU PATRASCU

Receptor: **Registrul de Cadastru si Publicitate Imobiliara**
Vrancea
9621/12.04.2013
Nume si prenume: **CHILIAN LUCICA**
Functia: **CONSILIER IA**

Data: **10 Iunie 2013**

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

~~Pata moșii
Prucăușă, legată
de moșii~~

JUDEȚUL Vrancea		
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD		
REGISTRATURA GENERALĂ		
NR.	2055	
no.	18	luna 01 30

Comuni Primar,

Lucia Sautu
by

Subsemnatul, dl. Iulian Popescu, Alexandru
cu domiciliul în orașul Adjud, Str. Hraț, nr. 25, Bl. 109,
se. 1, et. 2, ap. 5, Județul Vrancea, identificat prin ct,
seria VII, nr. 418586, eliberat de S.C.I.E.T. Adjud, la data
de 16.05.2011, CNP: 1930505394061, în calitate de
proprietar al imobilului Hraț în Adjud, Str.
Construcțiilor, nr. 15, Județul Vrancea, tarla 4, parcela
cadastrală 493, având numărul cadastral pentru construcții
54199-C1, respectiv 54199-C2, prin prezenta vă rog
să-mi aprobați cu mpănărușă termenul convenit în
după foto de 490 mp.
Vă mulțumesc!

30.01.2018

Lucia

Ac 135/09.08.2005.

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 27../1 noiembrie 2004

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Primaria municipiului Adjud cu sediul in municipiul Adjud, str. Stadionului, nr. 2, jud. Vrancea, reprezentata prin ing. Armencea Constantin-primar, ec. Goian Daniela-contabil sef, ing. Netedu Corina-inspector de specialitate in cadrul Serviciului tehnic, in calitate de **concedent**, pe de o parte si Armencea Ionel Viorel cu domiciliul in Adjud, str. Libertatii, bl. 1, ap. 16 jud. Vrancea, posesor al C.I. seria KT nr. 055001 eliberat de Politia Constanta la data de 14.05.1999, avand calitatea de **concesionar**, pe de alta parte.

In baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masu pentru realizarea locuintelor, republicata in 1997 completata si modificata de Legea nr. 453/2001 si procesului verbal de adjudecare a licitatiei incheiat in data de 21.10.2004 pentru concesionarea unei suprafete de teren situate in municipiul Adjud, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul contractului este preluarea in concesiune, a suprafetei de 480 mp. teren situat in municipiul Adjud, str. Constructorilor, poz. 2, zona Grup Scolar agricol, teren ce are urmatoarele vecinatati la **Nord**-teren concesionat Dima Dorian, **La Sud** - str. Constructorilor ; la **Est** - teren concesionat Ruxandu Marinica ; **La Vest**- teren concesionat Constantinescu Arabela.

Art. 2 Terenul concesionat ce face obiectul prezentului contract apartine domeniului privat al municipiului Adjud si este destinat realizarii unei locuinte si anexelor gospodaresti aferente, cu respectarea conditiilor impuse prin Planul Urbanistic General al municipiului 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, incepand cu data predarii -primirii acestuia in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Adjud nr. 44/92/2004.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 4 Pretul concesiunii este de 283.200 lei/mp., rezultat in urma adjudecarii licitatiei din data de 21.10.2004. Valoarea totala a concesiunii pentru suprafata de 480 mp teren este de 135.936.000 lei, suma ce va fi achitata in termen de 25 ani. Taxa anuala este de 5.437.440 lei.

Prima taxa aferenta anului 2004 in suma de 906.300 lei din care se scade garantia de licitatie de 500.000 lei 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 Suma prevazuta la art. 4 se va achita prin dispozitie de plata sau in numerar la casieria Primariei municipiului Adjud in contul concedentului 21.22.02.07.43.50491 deschis la Trezoreria Adjud
Plata sumelor prevazute la art. 4 se va face in doua rate semestriale, pana in ultima zi lucratoare a lunii iunie, respectiv luna decembrie.

Art. 7 Intarzierile la plata ratelor semestriale se vor penaliza conform legislatiei in vigoare pentru creante bugetare.

In situatia in care intarzierile depasesc 30 de zile se va proceda la retragerea concesiunii 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, alineat 2 din prezentul contract sau in situatia nerespectarii art.11 alineat 1;

Detalii privind modul de incetare a concesiunii sunt stipulate in caietul de sarcini primit de concesionar.

Art.9 In cazul incetarii concesiunii, in conditiile Art.7, alineat 2 si Art.8 literele b si c, concesionarul va fi obligat sa predea concedentului documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitie ce urma sa se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat.

VII OBLIGATIILE PARTILOR

Art.10 Concedentul 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 in cadrul termenului de realizare, precum si respectarea celorlalte clauze contractuale;
- Sa retraga concesiunea in cazul in care concesionarul nu a solicitat obtinerea actelor de autoritate si 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 executia 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 concedentului 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, imprezibil 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, constatata si comunicata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decalcaza corespunzator fara nencenerea de penalitati sau despagubiri.

VIII LITIGII

Art.13 Litigiile de orice fel ,decurgand din exercitarea prezentului contract, daca nu pot
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, schita cu planul de situatie
terenului-anexa 2 si documentatia tehnica- anexa nr.3 fac parte integranta din prezentul contract
concesiune.

Prezentul contract de concesiune privind concesiunea suprafetei de 480 mp. teren situat
municipiul Adjud, str.Constructorilor poz.2, impreuna cu anexele 1,2 si 3 s-au incheiat in trei exemplare
din care unul la concesionar si doua la concedent.

CONCEDENT

PRIMAR,
Ing. Armenca Constantin
.....

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec.Goian Daniela
.....

SECRETAR,
Saradici Stefania
.....

INTOCMIT,
Ing. Nedea Corina
.....

CONCESIONAR

Armenca Ionel Viorel
.....

Certificat in privinta realitatii,
regularitatii si legalitatii

Sef Serviciu tehnic,
Graur Benoni

.....

PROCES VERBAL

Incheiat astazi 1.11.2004

Primaria municipiului Adjud prin ing. Netedu Corina , inspector de specialitate in cadrul Serviciului tehnic , in calitate de concedent, pe de o parte si d-nul Armencea Ionel Viorel , in calitate de concesionar pe de alta parte, am procedat prima la predarea si secunda la primirea terenului situat in Adjud, str. Constructorilor, poz.2 in suprafata de 480 mp ce are urmatoarele vecinatati:

La Nord – teren concesionat Dima Dorian

La Sud – str. Constructorilor

La Est - teren concesionat Ruxandu Marinica

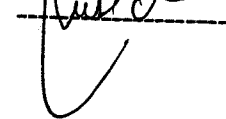
La Vest- teren concesionat Constantinescu Arabela

Terenul ce face obiectul prezentului proces verbal a fost concesionat prin Contractul de concesiune nr. /1.11.2004, pe el urmand sa se edifice o locuinta si anexele gospodaresti aferente, dupa obtinerea Certificatului de urbanism si Autorizatiei de construire de la Primaria municipiului Adjud. .

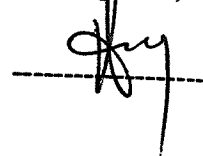
Terenul identificat mai sus se preda concesionarului liber de orice sarcini sau servituti.

Prezentul proces verbal s-a incheiat in 3 (trei) exemplare , din care unul pentru concesionar si doua pentru concedent.

Am predat,
Ing. Netedu Corina



Am primit,



ACT ADITIONAL

Incheiat astazi 20.01.2006

In baza Contractului de donatie imobiliara, autentificat sub nr. Nr. 34/06.01.2006 la Biroul notarului public Golita Simona-Daniela, prin care **Armencea Ionel-Viorel** a donat lui **Mihalachi Florica**, **imobilul** situat in Adjud, str.Constructorilor nr.2 cu numarul cadastral 3067 N, s-a intocmit prezentul Act aditional.

In Contractul de concesiune nr.34/01.11.2004, calitatea de concesionar revine lui **Mihalachi Florica**, ca dobanditor a imobilului situat in Adjud, str. str.Constructorilor nr.2 .

Se mai modifica urmatoarele articole :

Art.6 . Suma prevazuta la art.4 se va achita prin dispozitie de plata sau in numerar la casieria Primariei municipiului Adjud, Serviciul Impozite si Taxe, in contul concedentului RO90 TREZ 69221220207XXXXX deschis la Trezoreria Adjud.

Art.7. Plata sumelor prevazute la art.4 se va face in doua rate semestriale, pana in ultima zi lucratoare a lunii iunie, respectiv luna decembrie.


Art.8. Intarzierile la plata ratelor semestriale se vor penaliza conform legislatiei in vigoare pentru creante bugetare.

Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr. 34/01.11.2004, raman nemodificate.

Prezentul act aditional , anexa nr.1 la contractul de concesiune nr. 34/01.11.2004, s-a incheiat in 3(trei) exemplare, din care doua pentru concedent si unul pentru concesionar.

CONCEDENT,

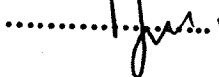
PRIMAR,
Ing.Armencea Constantin

.....


SECRETAR,
Sarafici Stefania

.....

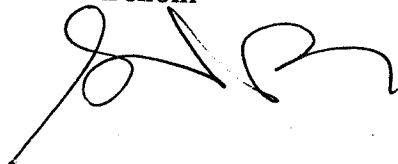

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec.Goian Daniela

.....


INTOCMIT,
ing.Stan Ovidiu

.....


Certificat in privinta realitatii,
regularitatii si legalitatii
SEF SERVICIU TEHNIC,
Graur Benoni

.....


CONCESIONAR,

Mihalachi Florica

.....


DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE



Subsemnata, **MIHALACHI FLORICA**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Adjud, str. Siret, bl.109, sc.1, et.2, ap.5, județul Vrancea, identificată prin CI seria VN, nr. 368119, eliberată de SPCLEP Adjud la data de 22.12.2009, cu valabilitate până la data de 28.01.2019, CNP 2690128390028, **în calitate de vânzătoare**, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului, și-----

Subsemnatul, **MIHALACHI COSMIN ALEXANDRU**, cetățean român, domiciliat în municipiul Adjud, str. Siret, bl.109, sc.1, et.2, ap.5, județul Vrancea, identificat prin CI, seria VN, nr. 418586 eliberat de SPCLEP Adjud la data de 16.05.2011, cu valabilitate până la data de 05.05.2018, CNP 1930505394061, **necăsătorit, în calitate de cumpărător**, denumit în continuare astfel în cuprinsul contractului, înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Contract de Vânzare, în următoarele condițiuni:-----

Eu, **MIHALACHI FLORICA**, vânzătoarea, vând, fără nicio rezervă pentru mine, în exclusivitate, cumpărătorului **MIHALACHI COSMIN ALEXANDRU** dreptul de proprietate pentru **una casă de locuit, P+M**, notată cu **C1** pe schița de plan de situații, construită din cărămidă, acoperită cu tablă, în suprafață construită la sol de 124 m.p., intabulată în cartea funciară a localității Adjud sub nr. **54199-C1**, și **una anexă (garaj)**, notată cu **C2** pe schița de plan de situații, construită din cărămidă, acoperită cu tablă, în suprafață construită la sol de 24 m.p., intabulată în cartea funciară a localității Adjud sub nr. **54199-C2**, **construcții ce se află edificate pe terenul în suprafață real măsurată de 490 (patrusutenouăzeci) m.p. teren curți construcții (cu mențiunea că suprafața din actele de proprietate inițiale este de 480 (patrusuteoptzeci) m.p. teren), aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, ce este situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Constructorilor, nr.15, județul Vrancea, tarla 74, parcelă cadastrală 493, având numere cadastrale pentru construcții 54199-C1, respectiv 54199-C2, cu vecinii: la nord-teren concesionat Ruxandru Marinica, la sud - teren concesionat Constantinescu Arabela, la est - str. Constructorilor, la vest - teren concesionat Dima Dorian, așa cum reiese și din documentația tehnică cadastrală avizată de OCPI Vrancea, conținutul acesteia fiind însușit întru-totul de către părți.-----**

Eu, **MIHALACHI FLORICA**, vânzătoarea, declar pe proprie răspundere că sunt căsătorită cu Mihalachi Constantin, în regimul comunității legale de bunuri, nu am încheiat convenții matrimoniale de modificare a regimului matrimonial și dobândit aceste construcții, bunuri proprii, prin donație de la Armencea Ionel Viorel conform Contractului de donație imobiliară autentificat sub nr. 34/06.01.2006 de BNP Golită Simona Daniela cu sediul în Adjud, județul Vrancea, fiind finalizate conform Procesului verbal de recepție finală nr. 7/11.06.2013 emis de Primăria municipiului Adjud, județul Vrancea, cu mențiunea că aceste construcții se află edificate pe terenul înscris în Cartea funciară a localității Adjud sub nr. 54199, provenit din conversia de pe hârtie a CF nr. 3708 (prin încheierea nr. 39/05.01.2006 emisă de BCPI Adjud, în suprafață real măsurată de 490 (patrusutenouăzeci) m.p. teren curți construcții (cu mențiunea că suprafața din actele de proprietate inițiale este de 480 (patrusuteoptzeci) m.p. teren), având număr cadastral nou 54199 (număr cadastral vechi 3067), aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, Vrancea, care a fost concesionat vânzătoarei în temeiul Contractului de concesiune nr.34/01.11.2004 și Actului adițional

Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit de un cumpărător prudent și diligent, fără asistență de specialitate. -----

Eu, cumpărătorul, declar că notarul public mi-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1709 Cod civil potrivit cărora cumpărătorul care a descoperit un viciu ascuns este obligat să-l aducă la cunoștința vânzătorului. -----

Garanția pentru evicțiune reprezintă obligația legală a vânzătorului de a-l garanta pe cumpărător împotriva oricăror tulburări (de fapt și de drept, după caz), care ar proveni, fie din partea sa, fie din partea unui terț (în acest caz, având o cauză anterioară încheierii contractului de vânzare), precum și de sarcinile (inclusiv litigiile judecătorești cu privire la imobil), care nu au fost declarate la încheierea contractului. Vânzătorul este obligat să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit. -----

Eu, cumpărătorul, declar că notarul public mi-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1705 Cod civil, privind obligația de a chema în garanție pe vânzătoare în cazurile prevăzute, precum și efectele nechemării acesteia în garanție. -----

Taxele și impozitele au fost achitate la zi de vânzătoare așa cum rezultă din Certificatul Fiscal nr. 11957/19.11.2014 eliberat de Primăria municipiului Adjud, județul Vrancea, Serviciul Taxe și Impozite, urmând să treacă în sarcina cumpărătorului de azi, data semnării și autentificării prezentului contract, acesta din urmă declarând că va depune în termen de 30 de zile documentele necesare în vederea modificării contractelor de furnizare a utilităților la instituțiile competente, că se va înregistra fiscal cu imobilul dobândit conform art. 259 alin. 6 Cod Fiscal și că preia eventualele datorii de întreținere a imobilului ce face obiectul acestui contract, inclusiv energia electrică, fără ca prin aceasta vânzătoarea să fie exonerată în raport cu cumpărătorul de plata acestor datorii, cumpărătorul având dreptul de a acționa în justiție pe vânzătoare pentru recuperarea pe cale legală a prejudiciului suferit. ---

Noi, părțile, am luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 51/2006 privind necesitatea prezentării adeverințelor eliberate de furnizorii de servicii și utilități, cu privire la achitarea la zi a cheltuielilor aferente imobilului, eu, cumpărătorul, asumându-mi orice răspundere cu privire la efectele produse de lipsa acestora, și înțelegem să încheiem prezentul contract în aceste condiții. -----

Subsemnata vânzătoare declar că amplasamentul imobilului ce face obiectul prezentului contract este cel arătat cumpărătorului, asumându-mi orice răspundere cu privire la neconcordanța amplăsării acestuia față de cel prezentat inițial cumpărătorului. ---

Subsemnatul cumpărător declar că am luat la cunoștință de amplasamentul și de starea de fapt a imobilului pe care l-am vizionat anterior semnării prezentului contract, declarându-mă mulțumit de starea acestuia și sunt de acord să îl cumpăr la prețul și în condițiile din prezentul act. Cunosc starea acestuia așa cum a fost descrisă în act. -----

Eu, cumpărătorul, declar că sunt necăsătorit, iar bunul dobândit are regimul juridic de **bun propriu**. -----

Noi, părțile, am luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, respectiv am luat la cunoștință de obligația vânzătoarei de a pune la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică a clădirii. -----

Subsemnatele părți solicităm notarului public, în mod expres, autentificarea contractului de vânzare fără prezentarea acestui certificat, iar eu cumpărătorul declar pe proprie răspundere că sunt de acord să dobândesc dreptul de proprietate asupra imobilului ce formează obiectul prezentului contract de vânzare în aceste condiții și mi s-a adus la cunoștință obligația de a obține certificatul performanță energetică a clădirii într-un termen de cel mult 30 de zile din momentul autentificării prezentului contract, termen în care am obligația să schimb și rolul fiscal pe numele meu. Copia certificatului energetic o voi depune

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
MUNTEANU SIMONA DANIELA
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 3171/2773/19.12.2013
Str. Republicii, bl.94, parter
Adjud, jud. Vrancea
Tel/Fax 0237643524
Cod ANSPDCP 1795

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.2967
Anul 2014 luna noiembrie ziua 21

În fața mea **MUNTEANU SIMONA DANIELA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat :

1) **MIHALACHI FLORICA**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Adjud, str. Siret, bl.109, sc.1, et.2, ap.5, județul Vrancea, identificată prin CI seria VN, nr. 368119, eliberată de SPCLEP Adjud la data de 22.12.2009, cu valabilitate până la data de 28.01.2019, CNP 2690128390028, **în calitate de vânzătoare**,

2) **MIHALACHI COSMIN ALEXANDRU**, cetățean român, domiciliat în municipiul Adjud, str. Siret, bl.109, sc.1, et.2, ap.5, județul Vrancea, identificat prin CI, seria VN, nr. 418586 eliberat de SPCLEP Adjud la data de 16.05.2011, cu valabilitate până la data de 05.05.2018, CNP 1930505394061, **în calitate de cumpărător**, care au solicitat redactarea și autentificarea prezentului înscris, pe care l-au citit, au declarat că i-au înțeles conținutul și cele înscrise în act exprimă voința lor și au consimțit la autentificare prin semnarea unicului exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995 republicată

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat impozit în valoare de 440 lei cu chitanța seria BNM nr.4801/2014.

S-a încasat tarif în valoare de 128 lei pentru publicitate imobiliară cu chitanța nr.47190/2014, calculat la valoarea de expertiză de 85000 lei

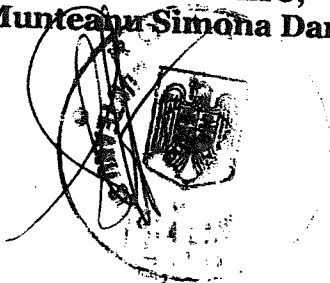
S-a perceput onorariul în sumă de 1488 lei cu bon fiscal

S-a aplicat timbru sec pe fiecare exemplar

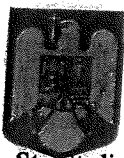
NOTAR PUBLIC,
S.S. Munteanu Simona Daniela
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de **MUNTEANU SIMONA DANIELA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
Munteanu Simona Daniela



redactat cm+sm



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

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



TELEFON: 0237/641908
FAX: 0237/641912
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

REGISTRATURA GENERALĂ

Act aditional nr.2 la contractul de concesiune nr.34/01.11.2004 NR..... 500
ACT ADITONAL nr. 2 20.11 luna 11 ziua 26
Incheiat astazi 26.11.2014

Tinand seama de:

- (1) Cererea dlui Mihalachi Cosmin Alexandru inregistrata sub nr.17871/24.11.2014 prin care se solicita preluarea dreptului de concesiune asupra terenului din contractul sus mentionat;
- (2) Referatul nr.18053/26.11.2014, privind aprobarea preluarii contractului de concesiune,
- (3) Contractul de vanzare autentificat de BNP Munteanu Simona, sub nr.2967/21.11.2014;
- (4) Autorizatia de Construire nr.135/09.08.2005;
- (5) Certificatul de Atestare Fiscala nr.11957/19.11.2014 eliberat de Serviciul Taxe si Impozite Locale, privind achitarea redeventei;
- (6) Prevederile art. 41 din Legea nr.50/1991, republicata,
Primaria municipiului Adjud, prin reprezentantii sai legali, in calitate de concedent a fost de acord cu modificarea contractului de concesiune nr. 34/01.11.2004, si modificat de actul aditional nr.1/20.01.2006 după cum urmează:

1.1. La Cap.I. PĂRȚILE CONTRACTANTE, se înscrie în calitate de **concesionar** al terenului in suprafata de 490 mp, situat in municipiul Adjud, str. Constructorilor, poz.2 domnul Mihalachi Cosmin Alexandru CNP 1930505394061, identificat cu CI, seria VN, nr.418586, domiciliat in Adjud, str. Siret, bl.109, ap.5 jud.Vrancea, ca urmare a dobandirii dreptului de proprietate asupra constructiei.

1.2 La Cap. IV. PREȚUL CONCESIUNII, art.4 va avea următorul conținut:
„ Art.4.” Pretul concesiunii pentru suprafata de 490 mp este de 13877 lei, redeventa anuala aferenta anului 2014 este de 994 lei, suma ce va fi actualizata anual cu indicele de inflatie transmis de INS.

2.1. Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr. 34/01.11.2004 raman nemodificate.

Prezentul act aditional nr.2 anexa la contractul de concesiune nr. 34/01.11.2004 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 de 26.11.2014.

CONCEDENT,
PRIMAR,
Ing. Armencea Constantin
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
Director Executiv,
Ec. Puscasu Elisabeta Mihaela

Consilier juridic,
Bunghiuz Silviu

CONCESIONAR,
Mihalachi Cosmin Alexandru

Sef Serviciu,
Ing. Ciula Martis Alexandru

Intocmit,
Insp. Sandu Elena

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
Vizat CONTROL FINANCIAR
Insp. Bejan
Data 26.11.2014

Raport de evaluare

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

Client:Primaria municipiului Adjud

Proprietar:Primaria municipiului Adjud

Utilizator:Primaria municipiului Adjud

Tipul proprietății: teren curti constructii

Adresa: Adjud, str. Constructorilor, nr.15, jud. Vrancea

1.1. Certificare

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

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

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

- la data evaluarii, evaluatorul a inspectat terenul supus evaluarii, la baza procesului de estimare avalorii de piata aflandu-se informatiile primite din partea clientului și considerate adevarate fara a face verificari suplimentare. Evaluatorul a inspectat proprietatea impreuna cu reprezentantul clientului in data de 02.02.2018.

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

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

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

Evaluarea este realizata in concordanta cu Standardul de Evaluare SEV- 2018 cu devierile mentionatema sus.

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

CRETU MARIUS CLAUDIU

Evaluator autorizat - proprietati imobiliare

Evaluator membru al Asocatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania

1.2. Declaratie de conformitate

Subsemnatul declara in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu SEV – editia 2018, respectandu-se totodata cerintele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

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

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



PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**1.3. Sinteza evaluarii**

Numele clientului		Primaria municipiului Adjud	
Data evaluarii		09.02.2018	
Tipul proprietatii		Teren intravilan curti constructii	
Adresa proprietatii		Adjud, str. Constructorilor, nr. 15, jud Vrancea	
Proprietar		Primaria Adjud	
Numar cadastral		54199	
Numar Carte Funciara		54199, Adjud	
Lista actelor avute la dispozitie		<ul style="list-style-type: none"> • Contract de Concesiune nr.34/01.11.2004; • Proces Verbal nr. 34/01.11.2004; • Act Additional nr.2/26.11.2014; • Act Additional/20.01.2006; • Extras de Carte Funciara nr. 54199, Adjud; • Plan de Amplasament. 	
Situatia/utilizarea actuala a imobilului		Teren curti constructii.	
Cea mai buna utilizare		Teren pentru constructii	
Suprafete (mp)		Pe teren se gaseste edificata o constructie cu regim de inaltime P+1	
Teren		St: 490 mp curti constructii, situat in Adjud, str. Constructorilor, nr. 15, jud Vrancea.	
Descrierea zonei și a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat.		Imobilul este amplasat intr-o zona periferica a municipiul Adjud Zona in care se afla imobilul este o zona – rezidentiala.	
Descriere teren		Deschidere la strada	Terenul are o deschidere de aproximativ 20 ml la un drum asfaltat.
		Tip drum de acces	Asfaltat
Utilitati edilitare existente (atat		Instalatii și dotari electrice	Da

Raport de evaluare "proprietati imobiliare"

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

pentru proprietatea evaluata,cat și pentru zona)	Instalatii și dotari alimentare cu apa	Da
	Instalatii și dotari alimentare cu gaze	Nu
	Canalizare	Nu
Gradul de lichiditate	mediu	
	Timp estimate de vanzare 6-12 luni	
	Vandabil	
Metode de evaluare (nr și descriere):	S-a aplicat abordarea prin comparatii de piata.	

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	RON		EUR	
		39.353		8.457
- valoare teren	39.353		8.457	
- valoare unitara teren	80	Ron/mp	17.26	Euro/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.6533			

Evaluator autorizat – Membru titular**Ing. Cretu Marius Claudiu****Raport de evaluare "proprietati imobiliare"**

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

- 1.1. DECLARATIE DE CONFORMITATE
- 1.2. CERTIFICARE
- 1.3. SINTEZA EVALUARII

2. PREMISELE EVALUARII

- 2.1. Ipoteze și conditii limitative
- 2.2. Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii. Instructiunile evaluarii.
- 2.3. Drepturi de proprietate evaluate
- 2.4. Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate.
- 2.5. Data estimarii valorii.
- 2.6. Moneda raportului
- 2.7. Modalitati de plata
- 2.8. Inspectia proprietatii
- 2.9. Informatiile utilizate și surse de informatii
- 2.10. Clauza de nepublicare
- 2.11. Clauza de confidentialitate
- 2.12. Rapunderea fata de terti
- 2.13. Prezentarea beneficiarului- destinatarului
- 2.14. Prezentarea evaluatorului

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii
- 3.2. Situatia juridica
- 3.3. Descrierea amplasamentului
 - 3.3.1. Teren
- 3.4. Date despre zona, oras, vecinatati
- 3.5. Analiza SWOT

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 4.1. Consideratii generale privind piata imobiliara și caracteristicile sale
- 4.2. Piata imobiliara specifica
- 4.3. Analiza ofertei
- 4.4. Analiza cererii
- 4.5. Echilibrul pietei

5. EVALUAREA PROPRIETATII

- 5.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)
- 5.2. Procedura de evaluare (etape parcurse)
- 5.3. Evaluarea terenului
- 5.4. Rezultatele evaluarii
- 5.5. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

6. CONCLUZII

- 6.1. Opinia evaluatorului

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

ANEXE:

1. Fise prezentare proprietate
2. Fise de evaluare proprietate
3. Documente, date și informații validate de piața privind proprietăți similare
4. Documentar fotografic, harta amplasare proprietate.
5. Documente proprietate

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze și conditii limitative

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

Ipoteze speciale

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

2.2. Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară aparținând Primăriei Adj. la data de 09.02.2018.

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

Valoarea de piață: *(definită conform Standardelor de Evaluare SEV - editia 2018)*
“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Scopul evaluării: Determinarea valorii de piață.

2.3. Drepturi de proprietate evaluate

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

2.4. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

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

Standardele de evaluare (SEV editia 2018) și Ghidurile de evaluare, cu direcționare pe:

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru general);

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);

SEV 102 – Implementare (IVS 102);

SEV 103- Raportare

SEV 104-Tipuri ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230);

SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS310);

SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8);

SEV 400 – Verificarea evaluării

GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului.

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2018

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

2.5. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii februarie 2018. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 09.02.2018.

2.6. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **4,6533 lei** pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

2.7. Modalități de plată

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

2.8. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietăților s-a realizat de către evaluator în data de 6 februarie 2018.

2.9. Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost preluate din:

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

2.10. Clauza de nepublicare

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

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (februarie 2018) când are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare din judetul Vrancea, și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informatiilor valabile sicunoscute de acesta la data evaluarii.

2.11. Clauza de confidentialitate

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

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

2.12. Raspunderea fata de terti

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

2.13. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

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

2.14. Prezentarea evaluatorului

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

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

Evaluator autorizat

Cretu Marius Claudiu

Legitimatie: 11842/valabila 2017

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii se compune din teren curti constructii cu S=490 mp. Proprietatea este situata in Adjud, str. Constructorilor, nr. 15, jud Vrancea .



Terenul apartine Primariei Adjud.

3.2. Situatia juridica

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

- Teren in suprafata de 490 mp, situat in Adjud, str. Constructorilor, nr. 15, jud Vrancea.
- Documentele prezentate sunt:
 - Contract de Concesiune nr.34/01.11.2004;
 - Proces Verbal nr. 34/01.11.2004;
 - Act Aditional nr.2/26.11.2014;
 - Act Aditional/20.01.2006;
 - Extras de Carte Funciara nr. 54199, Adjud;
 - Plan de Amplasament.
 - *Alte mentiuni:* nu sunt.

Ocupanti. Contracte de concesiune. Contracte de inchiriere.

- Contract de Concesiune nr. 34/01.11.2004.

Raport de evaluare "proprietati imobiliare"

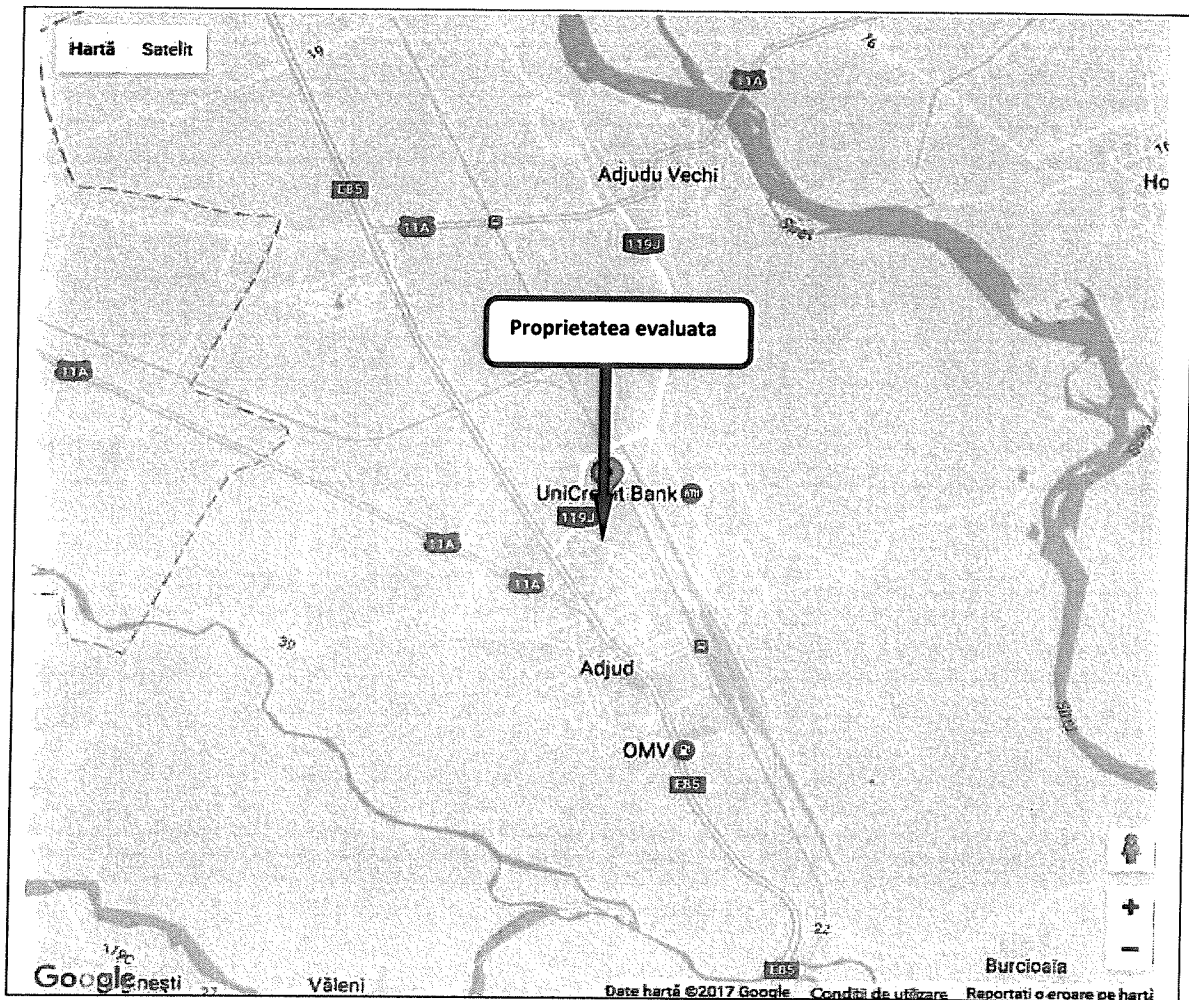
Istoricul proprietatii

- Terenul apartine Primariei Adjud.

3.3. Descrierea amplasamentului

Proprietatea analizata se gaseste in Adjud, str. Constructorilor, nr. 15, jud Vrancea, intr-o zona periferica. Proprietatea este localizata intr-o zona cu densitate rezidentiala mare. Zona are profil rezidential, avand in vedere vecinatatile imediate.

Harta



PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

3.3.1. Descriere Teren

Proprietatea este localizata la intr-o zona periferica, Adjud, str. Constructorilor, nr. 15, jud Vrancea.



Suprafata totala a terenului: 490 mp, teren curti constructii.

Proprietar :Primaria Adjud;

Localizare : Adjud, str. Constructorilor, nr. 2, jud Vrancea.

Lotul dispune de urmatoarele facilitati :

- retea alimentare cu energie electrica;
- retea alimentare cu apa și canalizare;
- drum pietruit.

3.4. Date despre zona, oras, vecinatati

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

Geografie

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

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

Climatul temperat corespunde așezării sale și se caracterizează prin vânturi predominante din nord cu alternanță în sezonul cald dinspre sud și sud-est, cu temperatură medie anuală de 8-10 °C, media precipitațiilor fiind de 500 mm/m² într-un an. Cunoscut din vechime pentru așezarea sa la intersecția dintre provinciile românești Moldova, Țara Românească și Transilvania, este și astăzi un important nod feroviar și rutier. Suprafața municipiului era în anul 1997 de 5.911 ha, din care ocupată de clădiri și curți - 105 ha.

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

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Adjud se ridică la 16.045 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 17.585 de locuitori. <http://ro.wikipedia.org/wiki/Adjud> - cite_note-kia.hu-2 Majoritatea locuitorilor sunt români (84,72%), cu o minoritate de romi (5,9%). Pentru 9,32% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. <http://ro.wikipedia.org/wiki/Adjud> - cite_note-insse_2011_nat-3 Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (84,67%), dar există și minorități de penticostali (3,07%) și romano-catolici (1,64%). Pentru 9,39% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Istorie

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

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

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

Raport de evaluare "proprietati imobiliare"

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

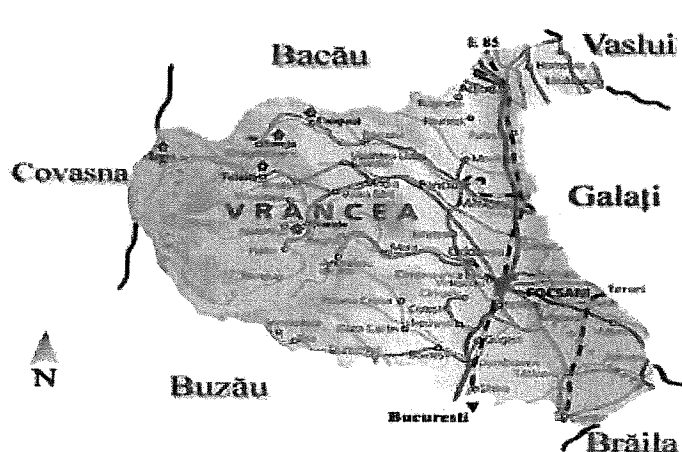
Anuarul Socec consemnează comuna Adjudu Nou drept comună urbană și reședință a plășii Trotuș din același județ, având 3416 locuitori. Comunele Adjudu Vechi și Burcioaia aveau aceeași compoziție și făceau parte tot din plasa Trotuș; comuna Adjudu Vechi avea 1025 de locuitori, iar comuna Burcioaia — 415.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

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

Monumente istorice

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

Harta



PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

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

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

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

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

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

Populația stabilă: 323,1 mii (323080) persoane

Gospodării: 127,9 mii (127932) gospodării

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

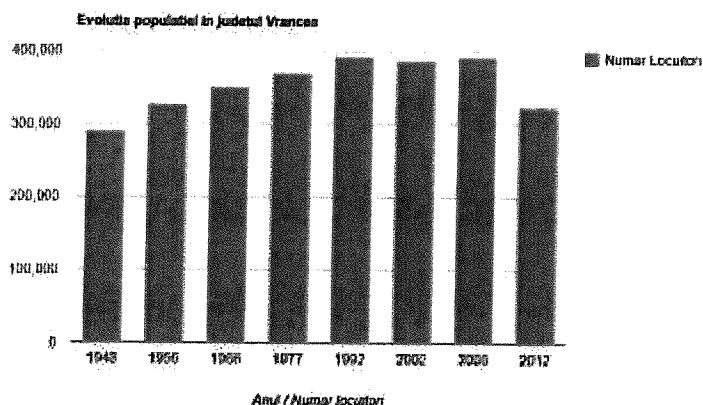
Clădiri: 112,0 mii clădiri (112046 clădiri din care: 111863 clădiri cu locuințe și 183 clădiri cu spații colective de locuit)

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

Numărul și structura teritorială a populației stabile

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

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU



Vecinatati

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

Economie

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

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

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

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

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

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

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

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

Între anii 1991 și 2006 s-au înregistrat în Vrancea 443 de societăți cu participare străină, județul deținând astfel 0,3% din totalul național. Valoarea capitalului străin investit în județ a fost de 18,565 milioane de euro, reprezentând 0.1% din totalul investițiilor străine în România.

Taxe

În general costurile unei tranzacții sunt:

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

Indicatori macroeconomici

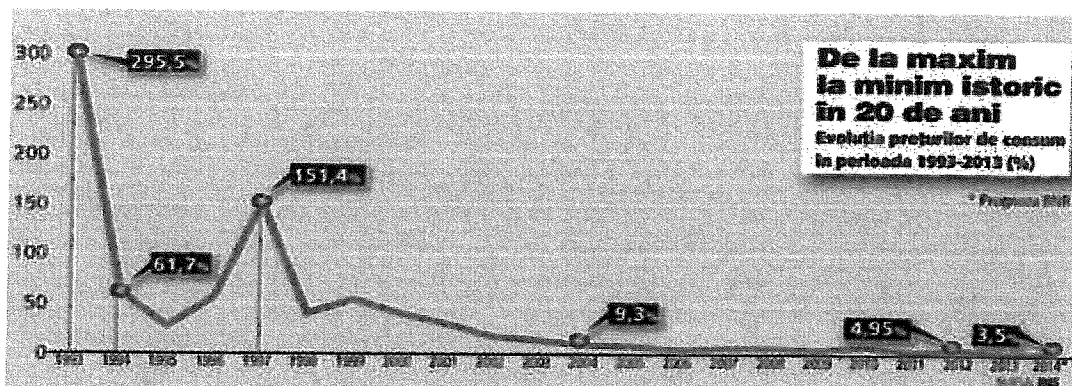
Economia locală a crescut cu 5,1% în ultimul trimestru al anului trecut față de aceeași perioadă din 2012, România având cel mai puternic ritm de creștere dintre toate economiile blocului comunitar. Economia Uniunii Europene a înregistrat un plus de numai 1%.

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

* 2013: creșterea indicatorilor reali pentru anul 2013 este creșterea trimestrală de 3,5% anunțată de Institutul de Statistică pe 18 februarie 2014.

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

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



Prognoza 2018

Și pentru 2018, Comisia Europeană și-a revizuit, în sus, estimările privind avansul economiei românești până la 4,4%, de la 3,7% cât prognoza în primăvară.

'Creșterea reală a Produsului Intern Brut a accelerat în 2017, susținută în principal de consumul privat. Ritmul de creștere a PIB va încetini dar va rămâne peste potențial. Consumul privat este preconizat să încetinească în 2018, pe măsură ce inflația va afecta veniturile disponibile, dar este așteptat să fie în continuare principalul motor al creșterii. Mai mult, investițiile sunt preconizate să crească ca urmare a reluării implementării proiectelor finanțate de fonduri de la UE', se arată în raportul Comisiei Europene.

În ceea ce privește deficitul guvernamental general, conform noilor estimări, deficitul public ar urma să ajungă la 3% din PIB în 2017, pentru ca în 2018 să se agraveze și mai mult până la 3,9% din PIB și să ajungă la 4,1% în 2019.

'Deficitul bugetar este preconizat să crească ca urmare a majorării salariilor în sectorul public preconizate în Legea salarizării unitare. Ca o consecință a relaxării fiscale și a creșterii decalajului dintre PIB-ul realizat și PIB-ul potențial, deficitul structural al României este preconizat să crească de la 2,2% din PIB în 2016 la aproximativ 3,3% în 2017 și aproape 4,6% în 2019. În pofida creșterii economice puternice, raportul datorie/PIB ar urma să crească de la 37,6% din PIB în 2016 la 40,5% din PIB în 2019', se arată în raportul CE.

Executivul comunitar subliniază însă că, având în vedere că până la data elaborării acestor prognoze nu a fost publicat proiectul de buget pe 2018 și, de asemenea, că nu a fost stabilit modul în care vor fi puse în practică mai multe alte măsuri anunțate anterior, aceste elemente reprezintă un risc (pozitiv sau negativ) la adresa acestor prognoze.

Acest lucru este valabil în special în cazul modificărilor preconizate în sistemul de contribuții sociale și al impozitului pe venitul persoanelor fizice. 'Posibila înăsprire a politicii monetare a BNR, ca răspuns la presiunile inflaționiste, ar putea afecta perspectivele pentru investițiile private și exporturi.

De asemenea, investițiile ar putea fi afectate negativ dacă Guvernul va reduce și mai mult investițiile publice pentru a-și atinge țintele bugetare. Creșterea costurilor cu mâna de lucru, ca

Raport de evaluare "proprietati imobiliare"

urmare a faptului că majorarea salariilor depășește creșterea productivității, ar putea afecta exporturile României. La nivel general, incertitudinile cu privire la politicile guvernamentale ar putea afecta creșterea economică', subliniază Comisia Europeană.

Pe ansamblu, conform previziunilor de toamnă ale CE, economia UE urmează să depășească așteptările, cu o creștere solidă de 2,3% în acest an (față de 1,9% cât estima în primăvară). Economia zonei euro este pe cale să crească în acest an în ritmul cel mai rapid din ultimul deceniu, cu o previziune de creștere a PIB-ului real de 2,2%. Aceasta depășește substanțial previziunile de primăvară (1,7 %).

3.5. Analiza SWOT

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

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

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Consideratii generale privind piata imobiliara și caracteristicile sale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori și cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum și sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa semodifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumparatorii și vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide și de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata și masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul și varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design și restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregarea proprietatii.

4.2. Piata imobiliara specifica

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata reprezinta un teren cu destinatie rezidentiala si comerciala, situat intr-o zona periferica a municipiului Adjud, cu deschidere la strada Constructorilor, in intravilan.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata terenurilor din zona periferica a municipiului Adjud.

In analiza acestei pietele am investigat aspecte legate de cererea specifica și oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata proprietatilor comerciale in aceasta zona este structurata in 2 segmente:

Raport de evaluare "proprietati imobiliare"

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

- Segmentul de piata format din loturi de terenuri mici (1.000-10.000 mp), in general avand numai titlu de proprietate,definita ca o „piata primara”;
- Segmentul de piata format din loturi de terenuri comasate 10.000-50.000 mp, in general cu extras de cartefunciara, definita ca o „piata secundara”.

Din acest punct de vedere proprietatea subiect apartine pietei primare.

4.3. Analiza ofertei

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

Proprietarii se impart in trei categorii :

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

Persoanele fizice proprietari de teren detin in general suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrand in posesia terenurilor in urma retrocedarilor efectuate. Acestia opereaza pe piata privata de terenuri rezidentiale in special in calitate de vanzatori, intrucat fie nu au capacitatea financiara și utilajele necesare pentru a exploataaceste terenuri, fie le detin in exces fata de nevoile proprii. Preturile la care sunt vandute aceste terenuri sunt intre 25-30 Euro/mp.

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

In prezent oferta este elastica, in sensul ca existenta unei cereri solvabile ridicate a dus la cresterea pretului proprietatilor comerciale, acestea ramanand pe un trend ascendent, in conditiile in care tranzactiile sunt dese (3 – 4 tranzactiicu suprafete mari pe an pe fiecare zona), iar perioada de vanzare medie a unei proprietati industriale oferite pe piata este intre6 – 12 luni, chiar mai putin, in functie de dimensiunea terenului, calitate, grad de comasare al parcelelor și depozitionare.

4.4. Analiza cererii

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

4.5. Echilibrul pietei

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

5. EVALUAREA PROPRIETATII

5.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

5.1.1 Definitie CMBU

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

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

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

5.1.2 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

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

5.1.3 Cea mai buna utilizare a terenului construit

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

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara industrială: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar și este maxim productiva.

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

5.1.4 Concluzii CMBU

Cea mai buna utilizare este cea comerciala.

5.2. Procedura de evaluare (etape parcurse)

Avand in vedere **scopul evaluarii**, categoria de valoare adecvata acestuia este **valoarea de piata**.

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

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

- Abordarea prin piata

Etape parcurse

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

⇒inspectia amplasamentului și a zonei a fost realizata in data de 02.02.2018.

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

⇒selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

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

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

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

5.3. Evaluarea terenului

Abordarea prin piata - Metoda comparatiei directe

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

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

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

Elementele de comparatie sunt:

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

Valoarea de piata a terenului a fost estimata la:

$$V_{teren} = 39.353 \text{ lei, respectiv } 8.457 \text{ euro}$$

5.5. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

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

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

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

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

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

În consecință, **valoarea de piața estimată** la data de **09.02.2018**, pentru proprietatea imobiliară "teren intravilan" este cea obținută în urma **abordării prin metoda comparației de piața**.

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

6. Concluzii

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

Abordarea prin metoda comparatiei directe a terenului	39.353 lei	8.457 Euro
---	------------	------------

6.1. Opinia evaluatorului

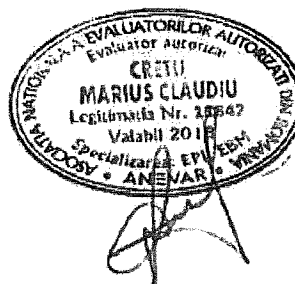
Având în vedere criteriile fundamentale oferite de standardele profesionale de evaluare în vigoare pentru selectarea și alegerea valorii finale se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin *metoda comparatiei de piață*, ca fiind cea mai adecvată și relevantă cale pentru evaluarea **proprietății respective**, oferind totodată cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	39.353	Lei
	echivalent 8.457	Euro
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DE PIAȚA		
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.		

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat
Membru titular
Ing. Cretu Marius Claudiu



PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

ANEXE:

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

ANEXA 1

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

Comparatia de piata pentru teren

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata	490	700	1,990	1,000
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		25.00	30.00	25.00
Conditii vanzare	-25%	oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii		-6.25	-7.50	-6.25
Pret ajustat		18.75	22.50	18.75
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		18.75	22.50	18.75
Data informatiei	09.02.2018	octombrie	octombrie	octombrie
Valoarea ajustarii		-1%	-1%	-1%
Ajustare absoluta		-0.19	-0.23	-0.19
Pret ajustat		18.56	22.28	18.56
Localizare	Adjud, periferic	Adjud, periferic	Adjud, periferic	Adjud, periferic
Valoarea ajustarii		-5%	-5%	-5%
Ajustare absoluta		-0.93	-1.11	-0.93
Pret ajustat		17.63	21.16	17.63
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		17.63	21.16	17.63
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea ajustarii		-5%	-5%	-5%
Ajustare absoluta		-0.88	-1.06	-0.88
Pret ajustat		16.75	20.10	16.75
Deschidere (ml)	20.00	14	30	13
Valoarea ajustarii		1%	-1%	1%
Ajustare absoluta		0.17	-0.20	0.17
Pret ajustat		16.92	19.90	16.92
Utilitati	complete	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		16.92	19.90	16.92
Suprafata	490	700	1,990	1,000
Ajustare procentuala		2%	6%	4%
Valoarea ajustarii		0.34	1.19	0.68
Pret corectat		17.26	21.10	17.60
Total ajustare bruta		2.50	3.79	2.84
Total ajustare bruta (%)		10.01%	12.64%	11.37%
Valoarea estimata - rotund				
S teren (mp) =	490 mp	17.26	21.1	17.6
Comparabila 1 cu ajustarea procentuala bruta cea mai mica			Curs Euro	4.6533
VALOARE TEREN	8,457 €	17.26		
	39,353 lei	80 lei/mp		

Ajustarile estimate au fost :



- o Ajustarea pentru oferte a fost estimata la-25%, incadrandu-se in marja care se negociaza in cazul acestei categorii de tranzactii.
- o Ajustarile pentru conditiile pietei- toate comparabilele au fost ajustate cu -1%, deoarece au o vechime mai mare;
- o Localizare: se refera la pozitionarea in zona a ofertelor selectate comparativ cu imobilul supus evaluarii – toate comparabilele au fost ajustate cu -5%, avand o localizare superioara;
- o Acces:nu au fost necesare ajustari;
- o Utilitati:nu au fost necesare ajustari;
- o Deschidere: comparabila 2 a fost ajustata cu -1%, iar comparabilele 1 si 3 cu 1%, in functie de deschiderea la strada a proprietatii subiect;
- oCaracteristici fizice/Suprafata: comparabila 1a fost ajustata cu 2%, comparabila 2 a fost ajustata cu 6%, iar comparabila 3 cu 4%,deoarece au o suprafata mai mare decat subiectul evaluat, iar vanzarea lor necesita un timp mai indelungat.

ANEXA 2

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

Comparabile teren

Comparabila 1



De vanzare teren intravilan 700 mp an cartieru maresal antonescu ADJUD

Adjud, Judet Vaslui | Adjudgat La 08 11, 7 septembrie 2017, Tranzactiile imobiliare

Compartiment: **Imobiliare**

Tipul de proprietate: **Proprietate**

Suprafata teren: **700 mp**

Compartiment: **Alta casa dintr-un apartament**



Descriere: **vanza teren de constructii casa dintr-un cartieru maresal antonescu**

Adresa: **15a an-15a zona antonescu din cartieru maresal antonescu din judetul vaslui**

Preț: **100000000 lei**

Tipul de proprietate: **Proprietate**

Compartiment: **Alta casa dintr-un apartament**



18 000 €

Adjud, Judet Vaslui | Adjudgat La 08 11, 7 septembrie 2017, Tranzactiile imobiliare

Compartiment: **Imobiliare**

Tipul de proprietate: **Proprietate**

Suprafata teren: **700 mp**

Compartiment: **Alta casa dintr-un apartament**

Descriere: **vanza teren de constructii casa dintr-un cartieru maresal antonescu**

Adresa: **15a an-15a zona antonescu din cartieru maresal antonescu din judetul vaslui**



Preț: **100000000 lei**

Tipul de proprietate: **Proprietate**

Compartiment: **Alta casa dintr-un apartament**

<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-700-mp-an-cartieru-maresal-antonescu-adjud-ID6ZziO.html#64d60d80c9>

Comparabila 2



Teren intravilan

Adjud, Judet Vaslui | Adjudgat La 08 11, 7 septembrie 2017, Tranzactiile imobiliare

Compartiment: **Imobiliare**

Tipul de proprietate: **Proprietate**

Suprafata teren: **1000 mp**

Compartiment: **Alta casa dintr-un apartament**

Descriere: **vanza teren de constructii casa dintr-un cartieru maresal antonescu**

Adresa: **15a an-15a zona antonescu din cartieru maresal antonescu din judetul vaslui**

Preț: **100000000 lei**

Tipul de proprietate: **Proprietate**

Compartiment: **Alta casa dintr-un apartament**



30 €

Adjud, Judet Vaslui | Adjudgat La 08 11, 7 septembrie 2017, Tranzactiile imobiliare

Compartiment: **Imobiliare**

Tipul de proprietate: **Proprietate**

Suprafata teren: **1000 mp**

Compartiment: **Alta casa dintr-un apartament**

Descriere: **vanza teren de constructii casa dintr-un cartieru maresal antonescu**

Adresa: **15a an-15a zona antonescu din cartieru maresal antonescu din judetul vaslui**

Preț: **100000000 lei**

Tipul de proprietate: **Proprietate**

Compartiment: **Alta casa dintr-un apartament**

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID6HuWi.html#64d60d80c9>

Raport de evaluare "proprietati imobiliare"

Comparabila 3



Vand teren intravilan

Adrian, Andrei Wronowicz - Anunțuri de vânzare și închiriere imobiliare

Imobiliare

Reprezentanță autorizată

Clasați pe: Imobiliare, Vânzări și închirieri, Imobiliare

Suprafața teren: 1 000 m²

Vand teren intravilan în orașul Anghel, pe strada Versteștii nr 1A, pe terenul respectiv nu este construită nicio construcție la strada dimensiunile terenului este de 12,5m x 80m, 12,5m descinderi la strada față terasată, schimb cu teren extravilan echivalent la valoare, fără chitanță și acte.

25 000 €

Trimite mesaj

0766 1000 1000

Adrian, Andrei Wronowicz
Vand teren intravilan

Maria Crivilescu
Pe 20 decembrie 2013

Actualizare profil



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-ID5Iq4Y.html#64d60d80c9>

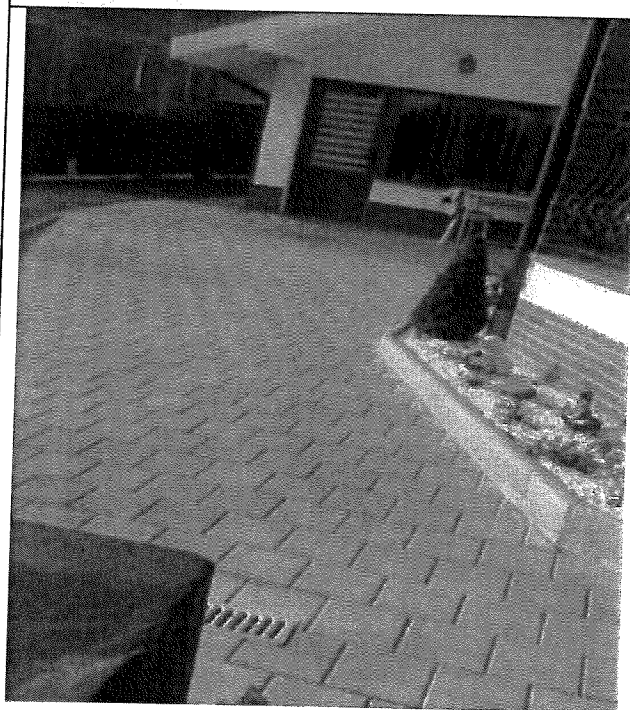
ANEXA 3

Documentar fotografic



Imprejurimi

Imprejurimi



Teren

Teren

ANEXA 4

Documente

**ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD**

**CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 27../1 noiembrie 2004**

I PARTILE CONTRACTANTE

Intre Primaria municipiului Adjud cu sediul in municipiul Adjud, str. Stadionului, nr. 2, jud. Vrancea, reprezentata prin ing. Armencea Constantin-primar, ec. Goian Daniela-contabil sef, ing. Netedu Corina-inspector de specialitate in cadrul Serviciului tehnic, in calitate de concedent, pe de o parte si Armencea Ionel Viorel cu domiciliul in Adjud, str. Libertatii, bl. 1, ap. 16 jud. Vrancea, posesor al C.I. seria KT nr. 055001 eliberat de Politia Constanta la data de 14.05.1999, 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 completata si modificata de Legea nr. 453/2001 si a procesului verbal de adjudecare a licitatiei incheiat in data de 21.10.2004 pentru concesionarea unor suprafete de teren situate in municipiul Adjud, s-a incheiat prezentul contract de concesie.

II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului este preluarea in concesie, a suprafetei de 480mp. teren situat in municipiul Adjud, str. Constructorilor, poz.2, zona Grup Scolar agricol, teren ce are urmatoarele vecinatati la Nord-teren concesionat Dima Dorian, La Sud - str. Constructorilor ; la Est - teren concesionat Ruxandu Marinica ; La Vest- teren concesionat Constantinescu Arabela.

Art.2 Terenul concesionat ce face obiectul prezentului contract apartine domeniului privat al municipiului Adjud si este destinat realizarii unei locuinte si anexelor gospodaresti aferente, cu respectarea conditiilor impuse prin Planul Urbanistic General al municipiului 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, incepand cu data predarii -primirii acestuia in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Adjud nr. 44/92/2004.

IV PRETUL CONCESIUNII

Art.4 Pretul concesionarii este de 283.200 lei/mp., rezultat in urma adjudecarii licitatiei din data de 21.10.2004. Valoarea totala a concesionarii pentru suprafata de 480 mp teren este de 135.936.000 lei, suma ce va fi achitata in termen de 25 ani. Taxa anuala este de 5.437.440 lei.

Prima taxa aferenta anului 2004 in suma de 906.300 lei din care se scade garantia de licitatie de 500.000 lei 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 Suma prevazuta la art.4 se va achita prin dispozitie de plata sau in numerar la casieria Primariei municipiului Adjud in contul concedentului 21.22.02.07.43.50491 deschis la Trezoreria Adjud. Plata sumelor prevazute la art.4 se va face in doua rate semestriale, pana in ultima zi lucratoare a lunii iunie, respectiv luna decembrie.

Art.7. Intarzierile la plata ratelor semestriale se vor penaliza conform legislatiei in vigoare pentru creante bugetare.

In situatia in care intarzierile depasesc 30 de zile se va proceda la retragerea concesiunii 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, alineat 2 din prezentul contract sau in situatii

nerespectarii art.11 alineat 1;

Detalii privind modul de incetare a concesiunii sunt stipulate in caietul de sarcini primit de concesionar .

Art.9 In cazul incetarii concesiunii ,in conditiile Art.7, alineat 2 si Art.8 literele b si c concesionarul va fi obligat sa predea concedentului documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitii ce urma sa se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat.

VII OBLIGATIILE PARTILOR

Art.10 Concedentul 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 , calitatea si stabilitatea lucrarilor in cadrul termenului de realizare ,precum si respectarea celorlalte clauze contractuale;
- Sa retraga concesiunea in cazul in care concesionarul nu a solicitat obtinerea actelor de autoritate si 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 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 concedentului 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, imprezibil 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 decalaza corespunzator, fara nerestarea de penalitati sau despagubiri

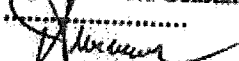
VIII LITIGII

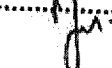
Art.13 Litigiile de orice fel ,decurgand din exercitarea prezentului contract, daca nu pot solutionate pe cale amiabila se vor prezenta organelor juridice competente.
Art.14 Pe toata durata concesiunii cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare in Romania.

IX DISPOZITII FINALE

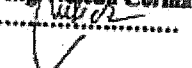
Art.15 Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor.
Art.16 Procesul verbal de predare-primire a terenului -anexa 1, schita cu planul de situatie a terenului-anexa 2 si documentatia tehnica- anexa nr.3 fac parte integranta din prezentul contract d concesiune.
Prezentul contract de concesiune privind concesiunea suprafetei de 480 mp. teren situat in municipiul Adjud, str.Constructorilor poz.2, impreuna cu anexele 1,2 si 3 s-au incheiat in trei exemplare din care unul la concesionar si doua la concedent.

CONCEDENT

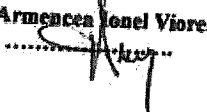
PRIMAR,
Ing. Armencea Constantin
.....


DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Goian Daniela
.....


SECRETAR,
Saradic Stefan
.....


INTOCMIT,
Ing. Nedea Corina
.....


CONCESIONAR

Armencea Ionel Viorel
.....


Certificat in privinta realitatii,
regularitatii si legalitatii

Sef Serviciu tehnic,
Graur Benoni



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. I la contractul de concesiune
nr. 36/1 noiembrie.2004

PROCES VERBAL

Incheiat astazi 1.11.2004

Primaria municipiului Adjud prin ing. Netedu Corina, inspector de specialitate in cadrul Serviciului tehnic, in calitate de concedent, pe de o parte si d-nul Armencea Ionel Viorel, in calitate de concesionar pe de alta parte, am procedat prima la predarea si secunda la primirea terenului situat in Adjud, str. Constructorilor, poz. 2 in suprafata de 480 mp ce are urmatoarele vecinatati:

La Nord - teren concesionat Dima Dorian

La Sud - str. Constructorilor

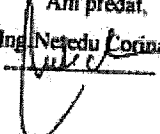
La Est - teren concesionat Ruxandu Marinica

La Vest - teren concesionat Constantinescu Arabela

Terenul ce face obiectul prezentului proces verbal a fost concesionat prin Contractul de concesiune nr. .../1.11.2004, pe el urmand sa se edifice o locuinta si anexele gospodaresti aferente, dupa obtinerea Certificatului de urbanism si Autorizatiei de construire de la Primaria municipiului Adjud.

Terenul identificat mai sus se preda concesionarului liber de orice sarcini sau servituti.

Prezentul proces verbal s-a incheiat in 3 (trei) exemplare, din care unul pentru concesionar si doua pentru concedent.

Am predat,
Ing. Netedu Corina


Am primit,


ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Act aditional nr. 1 la contractul de concesiune
Nr. 34/01.11.2004

ACT ADITIONAL
Incheiat astazi 20.01.2006

In baza Contractului de donatie imobiliara, autentificat sub nr. Nr. 34/06.01.2006 la Biroul notarului public Golita Simona-Daniela, prin care Armencea Ionel-Viorel a donat lui Mihalachi Florica, imobilul situat in Adjud, str.Constructorilor nr.2 cu numarul cadastral 3067 N, s-a intocmit prezentul Act aditional.

In Contractul de concesiune nr.34/01.11.2004, calitatea de concesionar revine lui Mihalachi Florica, ca dobanditor a imobilului situat in Adjud, str. str.Constructorilor nr.2 .

Se mai modifica urmatoarele articole :

Art.6 . Suma prevazuta la art.4 se va achita prin dispozitie de plata sau in numerar la casieria Primariei municipiului Adjud, Serviciul Impozite si Taxe, in contul concedentului RO90 TREZ 69221220207XXXX deschis la Trezoreria Adjud.

Art.7. Plata sumelor prevazute la art.4 se va face in doua rate semestriale, pana in ultima zi lucratoare a lunii iunie, respectiv luna decembrie.

Art.8. Intarzierile la plata ratelor semestriale se vor penaliza conform legislatiei in vigoare pentru creante bugetare.

Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr. 34/01.11.2004, raman nemodificate.

Prezentul act aditional , anexa nr.1 la contractul de concesiune nr. 34/01.11.2004, s-a incheiat in 3(trei) exemplare, din care doua pentru concedent si unul pentru concesionar.

CONCEDENT,

PRIMAR,
Ing.Armencea Constantin

SECRETAR,
Saralfei Stefanis

CONCESIONAR,

Mihalachi Florica

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec.Goian Daniela

INTOCMIT,
ing.Stan Ovidiu

Certificat in privinta realitatii,
regularitatii si legalitatii
SEF SERVICIU TEHNIC,
Graur Benoni



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

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD



SR SR

JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
REGISTRATURA GENERALĂ

Tel: 0237/641908
Fax: 0237/641912

Act aditional nr.2 la contractul de concesiune nr.34/01.11.2004 NR. 100

ACT ADITIONAL nr.2 20.11. luna 11 ziua 26
Incheiat astazi 26.11.2014

Tinand seama de:

- (1) Cererea dlui Mihalachi Cosmin Alexandru inregistrata sub nr.17871/24.11.2014 prin care se solicita preluarea dreptului de concesiune asupra terenului din contractul sus mentionat;
- (2) Referatul nr.18053/26.11.2014, privind aprobarea preluarii contractului de concesiune,
- (3) Contractul de vanzare autentificat de BNP Munteanu Simona, sub nr.2967/21.11.2014;
- (4) Autorizatia de Construire nr.135/09.08.2005;
- (5) Certificatul de Atestare Fiscala nr.11957/19.11.2014 eliberat de Serviciul Taxe si Impozite Locale, privind achitarea redeventei;
- (6) Prevederile art. 41 din Legea nr.50/1991, republicata,
Primaria municipiului Adjud, prin reprezentantii sai legali, in calitate de concedent a fost de acord cu modificarea contractului de concesiune nr. 34/01.11.2004, si modificat de actul aditional nr.1/20.01.2006 după cum urmează:

1.1.La Cap.I. PĂRȚILE CONTRACTANTE, se inscrie in calitatea de concesionar al terenului in suprafata de 490 mp, situat in municipiul Adjud, str. Constructorilor, poz.2 domnul Mihalachi Cosmin Alexandru CNP 1930505394061, identificat cu CI, seria VN, nr.418586, domiciliat in Adjud, str. Siret, bl.109, ap.5 jud.Vrancea, ca urmare a dobandirii dreptului de proprietate asupra constructiei.

1.2 La Cap. IV. PREȚUL CONCESIUNII, art.4 va avea urmatorul continut:
„ Art.4.” Pretul concesiunii pentru suprafata de 490 mp este de 13677 lei, redeventa anuala aferenta anului 2014 este de 994 lei, suma ce va fi actualizata anual cu indicele de inflatie transmis de INS.

2.1. Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr. 34/01.11.2004 raman nemodificate.

Prezentul act aditional nr.2 anexa la contractul de concesiune nr. 34/01.11.2004 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 de 26.11.2014.

CONCEDENT,
PRIMAR,
Ing. Armenica Constantin
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
Director Executiv,
Ec. Poscuta Elisabeta Mihaela

Consilier Juridic,
Bunghiu Silviu

Intocmit,
Insp. Sanda Elena

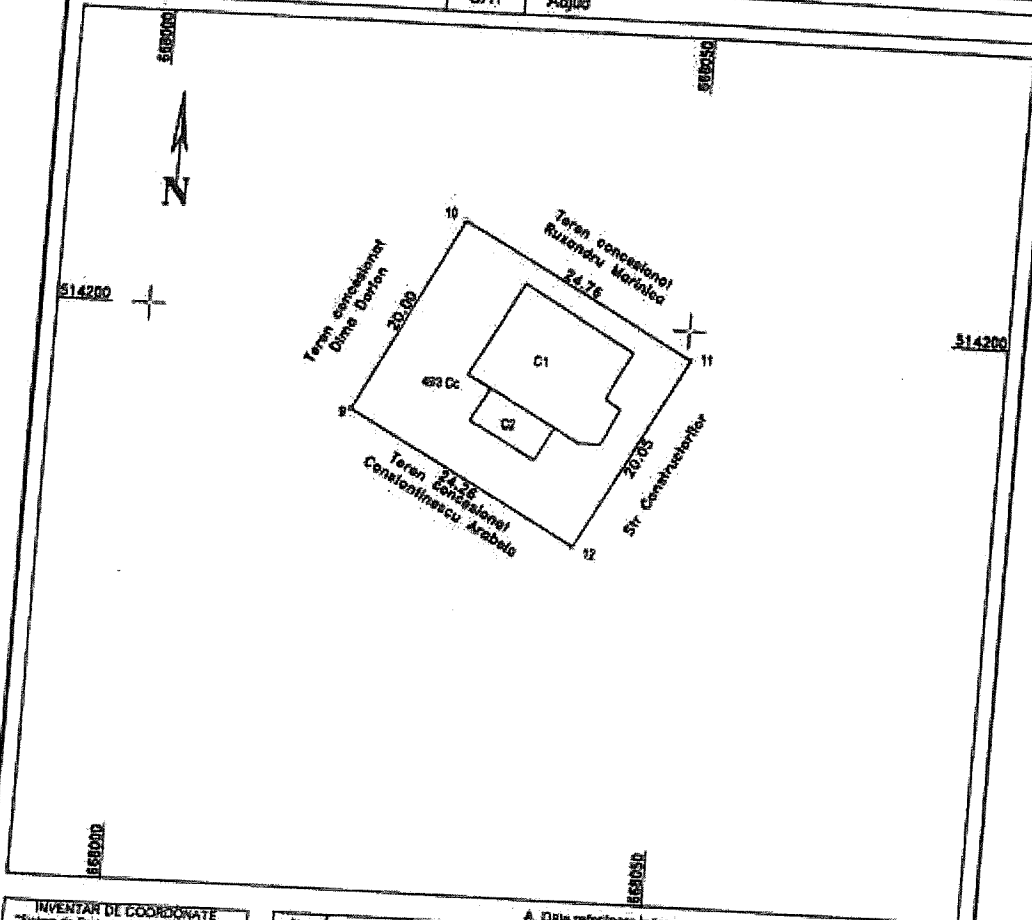
CONCESIONAR,
Mihalachi Cosmin Alexandru

Sef Serviciu,
Ing. Ciuta Marius Alexandru

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
Vizat CE PIZAT
CONTROL FINANCIAR
Insp. Bejan

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.11
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
54199	490 mp	Mun. Adjud, Str. Constructorilor nr. 15, T 74, P 493
Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud



INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	Y [m]	X [m]
10	568028,550	514208,040
11	568050,360	514197,310
12	568040,850	514179,660
9	568019,530	514191,240

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [le]	Observații
495	Cc	490	22050	Terenul este imbranguit
Total				Proprietar Primar Mun. Adjud Teren concesional de Miralacsi Florica

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [le]	Observații	
C1	124	44540	Suprafata construita = 124mp, inalta	
C2	24	4520	Suprafata construita = 24mp, gusa	
Total				Proprietar Miralacsi Florica

Executant: **CERTIFICAT DE AUTORIZARE**
PATRASCU OVIDIU
Scrie Nr. SF A. 054/2013
OVIDIU PATRASCU
Data: luna 4/2013

Registrul de Inregistrare si Publicitate Imobiliara
9671/17.04.2013
Nume si prenume: **CHILIAN LUCICA**
Funcția: **CONSILIER IA**

Suprafata masurata = 490 mp
Suprafata din b.c. = 490 mp

Se confirma suprafata din masuratori la teren si constructii pe baza de plan.



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

Nr. Cerere	27180
Zona	04
Luna	12
Anul	2014

TEREN intravilan

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Adresa: Adjud, Strada Constructorilor, nr. 15

Nr. Cf. vechi: 3708
Nr. cadastral vechi: 3067N

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	54199	Din acte: 480; Masurata: 490	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 54199-C1, C2 IN CF 54199-C2

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinta
39 / 05.01.2006	Contract de concesiune nr. 34, din 01.11.2004, ADEVERINTA NR. 99/05.01.2006	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD	A1 (provenita din conversia CF 3708)
27180 / 04.12.2014	Act administrativ nr. 2, din 26.11.2014; emis de Primaria Municipiului Adjud	
B3	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) NIHALACHI COSMIN ALEXANDRU	A1

C. Partea III. SARCINI

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

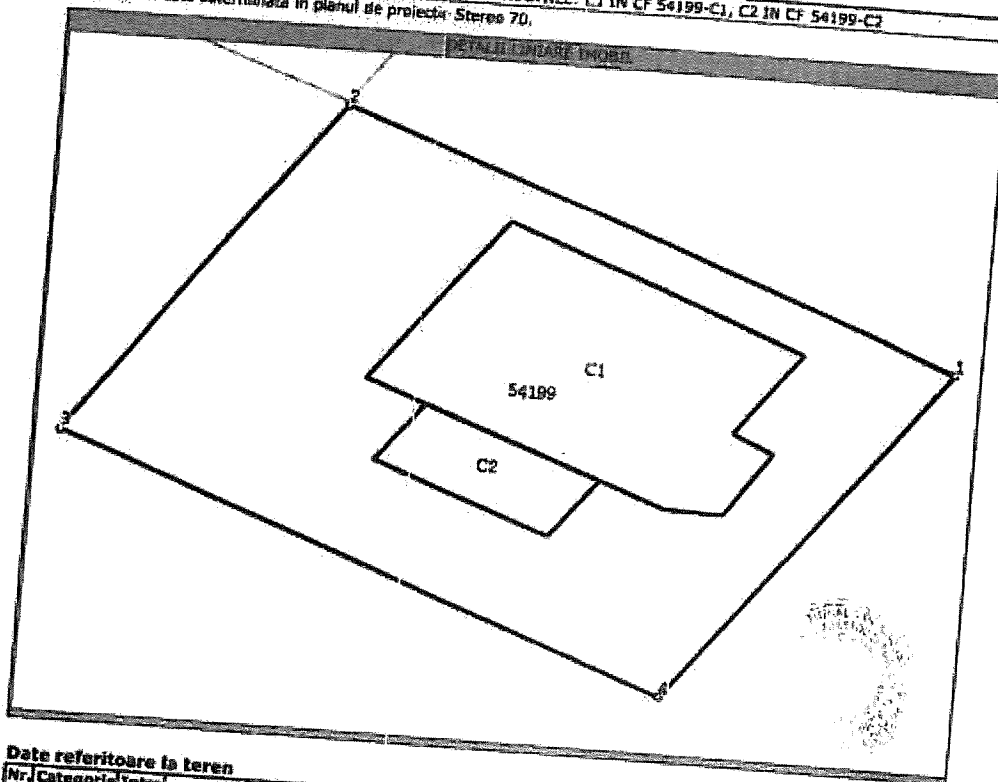
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Adjud, Strada Constructorilor, nr. 15

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
54199	490	
CONSTRUCTIILE: <input type="checkbox"/> IN CF 54199-C1, C2 IN CF 54199-C2		

* Suprafata este determinata in planul de proiecti: Steres 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 490	74	493	-	TEREN CONCESIONAT DE MIHALACHI FLORICA

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	54199-C1	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata: 124	Cu acte in CF 54199-C1	LOCUINTA
*A1.2	54199-C2	constructii anexa	Din acte: -; Masurata: 24	Cu acte in CF 54199-C2	GARAJ

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	24,8
2	3	20,0

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)
3	4	24,3
4	1	20,0

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

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. VN49040/04-12-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 242,

Data solutionarii,
08/12/2014

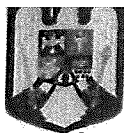
Asistent-registrator,
ELENA FASIC

Referent,

Data eliberarii,
/ /

(paraba si semnatura)

(paraba si semnatura)



Nr. 2851 din 9 februarie 2018

F 6.

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 38.... din 9 februarie 2018

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară – vânzare

Ca urmare a Cererii adresate de **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD**, reprezentată prin **ing. Armencea Constantin, primar**, cu sediul/domiciliul în județul **Vrancea**, municipiul **Adjud**, cod poștal **625100**, str. **Stadionului nr. 2**, telefon/fax **0237/641908**, înregistrată la nr. **2851** din **7 februarie 2018**, pentru **imobilul – teren**, situat în județul **Vrancea**, municipiul **Adjud**, localitatea, cod poștal **625100**, str. **Constructorilor nr. 15**, 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 cărei 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 74, P 493, Nr. cadastral **54199**, CF **54199**;
- Dreptul de proprietate asupra imobilului – terenul, în suprafață de **490 mp**, aparține domeniului privat al Municipiului **Adjud** și a fost concesionat d-lui **Mihalachi Cosmin Alexandru** conform Contractului de concesiune nr. **34/2004** și actelor adiționale la acesta, iar clădirea aparține d-lui **Mihalachi Cosmin Alexandru**;
- Imobilul se află amplasat în **UTR 11** 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 „C”.

3. REGIMUL TEHNIC

- Echiparea cu utilități – zona are rețea de energie electrică, telefonie, gaze naturale;
- Circulația și accesul – accesele carosabile și pietonale sunt asigurate din strada **Constructorilor**;
- Alinierea imobilului– clădirea și terenul sunt aliniate la strada **Constructorilor**;
- 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/DESFIIȚARE
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 **Agenției 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 adecvate. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

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

- 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 apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize și acorduri:

_____ |
| <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:
- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> 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. Sibîșan Andra Gîmboveva

COMP. AUTORIZARE, ARHITECTURĂ, URBANISM
Ing. Săvescu Marjana

Achitat taxa de: _____, conform chitanței nr. _____ din _____.

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

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

SE PRELUNGESTE 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.

