

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

EXPUNERE DE MOTIVE

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 79 mp,
aferent construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T38,P 1560,
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 în cazul în care „ consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune 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.21353/11.12.2017 dl. Iordan Mircea în calitate de administrator a SC JEORDACH & COMPANY SRL, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J39/228/26.07.2000, CUI 13235840 solicită cumpărarea terenului în suprafață de 79 mp situat în Adjud, str. Gării, nr.33, jud. Vrancea, concesionat în baza contractului de concesiune nr.53/01.11.1999 modificat de actul adițional nr.2/03.04.2008 ca urmare a dobândirii construcției în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 1184 /02.04.2008, de BNP Munteanu Simona.

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 2623 euro, respectiv 33,2 euro/mp, sumă ce va fi achitată în lei, la cursul euro BNR din ziua plății.

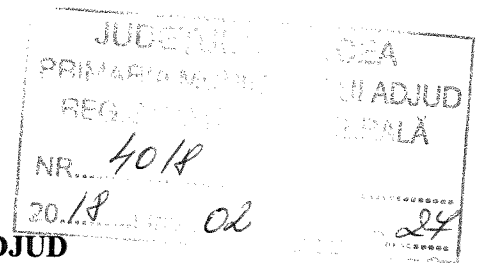
Pentru a veni în sprijinul persoanelor fizice și juridice care sunt proprietari de construcții aflate pe terenuri asupra cărora se exercită un drept de concesiune, dar și pentru a obține venituri la bugetul local, propunem vânzarea terenului, aferent construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, proprietarul construcției având drept de preemțiune 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, a unui proiect de hotărâre cu privire la vânzarea terenului aferent construcției, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în Adjud, str.Gării, nr.33, în suprafață de 79 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 terenului în suprafață de 79 mp,
afereț construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T 38, P 1560,
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 terenului în suprafață de 79 mp, afereț construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care o formulăm astăzi are la bază cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud, la nr.21353/11.12.2017 prin care dl. Iordan Mircea în calitate de administrator al SC JEORDACH & COMPANY SRL înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J39/228/26.07.2000, CUI 13235840 solicită cumpărarea terenului concesionat în baza contractului de concesiune nr.53/01.11.1999 modificat de actul adițional nr.2/03.04.2008 ca urmare a dobândirii construcției în baza contractului de vânzare-cumpărare autenticat la nr.1184 /02.04.2008, de BNP Munteanu Simona. Pe acest teren este construit un spațiu comercial edificat cu Autorizația de construire nr.268/17.10.2000.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. E "Terenuri pentru construcții spații comerciale, producție, prestări servicii", poziția nr.14 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016.

Proprietarul construcției are drept de preemțiune 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) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare.

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;
- Prevederile Codului Civil.

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre și vă supun spre dezbatere și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 79 mp, afereț construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33 T 38, P 1560.

Întocmit
Insp. Sandu Elena

Coordonator SADPP,
Ec.Dabița Costică

Director Economic,
Ec. Pușcașu Mihaela-Elisabeta

Responsabil Cadastru,
Insp.Grobnicu Mihaela

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr.
din

Privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 79 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T38,P 1560, 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 terenului în suprafață de 79 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T 38,P 1560;
- 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;
- 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. Iordan Mircea în calitate de administrator al SC JEORDACH & COMPANY SRL înregistrată la Primăria municipiului Adjud, sub nr.21353/11.12.2017, contractul de concesiune nr.53/01.11.1999 modificat de actul adițional nr.1/06.03.2008, actul adițional nr.2/03.04.2008, actul adițional nr.3/28.11.2013, și actul adițional nr.4/12.02.2018;
- 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;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 79 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T 38,P 1560, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud conform anexei nr.1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 79 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T 38,P 1560, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de spațiu comercial, conform Extrasului de Carte Funciară nr.54841.

Proprietarul construcției are un drept de preemțiune 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, pe care trebuie să îl exercite în termen de 15 zile de la data comunicării Hotărârii Consiliului Local, conform art.123 alin.(4) din lege.

Art.3. 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 2623 euro, respectiv 33,2 euro/mp, 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. Achitarea integrală a contravalorii terenului se va face la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare. Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer al dreptului de proprietate.

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 79 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T 38,P 1560, 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,
Stanciu Dinu-Dănuț

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 terenului în suprafață de 79 mp,
afereant construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T38,P 1560,
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 în suprafață de 79 mp, afereant construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T 38, P 1560, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud cu drept de preemțiune în procedura de vânzare.

Propunerea privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 79 mp, afereant construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T 38, P 1560, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care o formulăm astăzi are la bază cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud, la nr.21353/11.12.2017 prin care dl. Iordan Mircea în calitate de administrator al SC JEORDACH & COMPANY SRL înregistrată la registrul comerțului sub nr.J39/228/26.07.2000, CUI 13235840 solicită cumpărarea terenului concesionat în baza contractului de concesiune nr.53/01.11.1999 modificat de actul adițional nr.2/03.04.2008 ca urmare a dobândirii construcției în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 1184 /02.04.2008, de BNP Munteanu Simona. Pe acest teren este construit un spațiu comercial edificat cu Autorizația de construire nr.268/17.10.2000.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. E "Terenuri pentru construcții spații comerciale, producție, prestări servicii", poziția nr.14 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 terenurilor 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 afereant 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 79 mp, afereant construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T 38, P 1560 și este înscris în Cartea Funciară nr.54841.

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;
- Prevederile Codului Civil

3.Elemente juridice, tehnice și economice

Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte:

Teren situat în Adjud, str. Gării, nr.33, T 38, P 1560 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. E "Terenuri pentru construcții spații comerciale, producție, prestări servicii", poziția nr.14 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016.

Elemente tehnice

Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Gării, nr.33, T 38, P 1560 și are o suprafață de 79 mp, conform Extrasului de Cartea Funciară nr.54841.

- Vecinătăți:

- la est- str.Teiului,
- la vest- proprietate privată,
- la sud- proprietate privată,
- la nord- proprietate privată,

- Date și condiții urbanistice:

-Terenul propus spre vânzare care face obiectul prezentei hotărâri, a fost preluat de către dl. dl.Iordan Mircea în calitate de administrator a SC JEORDACH& COMPANY SRL care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 79 mp aferent construcției, situat în Adjud, str. Gării, nr.33 jud. Vrancea concesionat în baza contractului de concesiune nr.53/01.11.1999 modificat de actul adițional nr.1/06.03.2008, actul adițional nr.2/03.04.2008 ca urmare a dobândirii construcției în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 1184 /02.04.2008, de BNP Munteanu Simona, actul adițional nr.3/28.11.2013 și actul adițional nr.4/12.02.2018.

- Pe acest teren este construit un spațiu comercial edificat cu Autorizația de construire nr.268/17.10.2000.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. E "Terenuri pentru construcții spații comerciale, producție, prestări servicii", poziția nr.14 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 membru A.N.E.V.A.R. având o valoare totală de 2623 euro, respectiv 33,2 euro/mp, 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. Achitarea integrală a contravalorii terenului se

va face la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare. Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer a dreptului de proprietate.

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

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;

- 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.Sanču Elena

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Stanciu Dinu-Dănuț

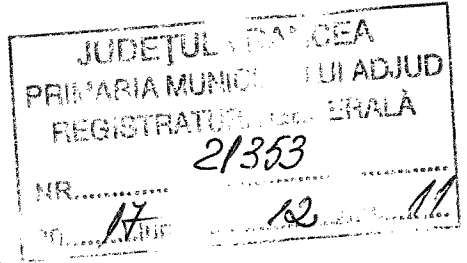
Coordonator SADPP,
Ec.Dabija Costică

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibișan Andra Genoveva

Patrimoniu

[Signature]

Dominic Limar



Subsemnatul IORDAN MIRCEA, având calitatea de administrator al societății comerciale S.C. JEORDACH & COMPANY SRL din municipiul Adjud, prin prezenta cerere vă rog să aprobați achiziționarea suprafeței de 78,50 mp, situată în orașul Adjud, Strada Gării nr. 33.

11 decembrie 2017

Administrator

[Signature]

[Signature]

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 22/1 noiembrie 1999

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Primaria orasului Adjud cu sediul in orasul Adjud, str. V. Alecsandri, nr. 7, jud. Vrancea, reprezentata prin ing. Matache Nicolai - primar, Musat Cornelia - contabil, ing. Netedu Corina - inspecto de specialitate in cadrul Biroului tehnic, in calitate de concedent, pe de o parte si AF DANL, cu sediul in str. Libertatii, bl. 14, sc. D2, ap. 28, reprezentata de d-nul Closca Gigi avand calitatea de concesionar, pe de alta parte s-a incheiat prezentul contract de concesiune in baza prevederilor Hotararii Consiliului Local Adjud nr. 46/29.07.1999 privind aprobarea concesiunii prin incredintare directa a terenului situat in orasul Adjud str. Garii, nr. 31-33.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in orasul Adjud str. Garii nr. 33, in suprafata de 56,5 mp, teren identificat prin plan de situatie (anexa 2 la contract), in vederea edificarii unei constructii destinata activitatilor comerciale si de alimentatie publica, teren ce are urmatoarele vecinatati:

La Nord - teren concesiionat PF Cantaragiu Rodica; - La Sud - teren concesiionat SC ROMLAM PROD SRL Adjud si str. Garii

La Est - str. Teiului; - La Vest - teren concesiionat SC ROMLAM PROD SRL Adjud

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

III. TERMENUL CONCESIUNII

Art. 3 Termenul concesiionarii terenului este de 49 ani in conformitate cu art. 4 din Hotararea Consiliului Local al orasului Adjud nr. 46/29.07.1999, incepand cu data predarii - primirii acestuia.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 4 Pretul concesiionarii este de 131.868 lei/mp ce va fi achitata in 25 de ani, suma minima anuala a concesiionarii fiind de 298.050 lei. Prima rata va fi achitata la data incheierii procesului verbal de predare primire a terenului concesiionat.

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

V. MODALITATEA DE PLATA

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

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

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

In situatia in care intarzierile depasesc 30 de zile se va proceda in mod unilateral la retragerea concesiionarii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 8 Concesiionarea poate inceta prin:

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

Art. 9 In cazul incetarii concesiionarii, in conditiile Art. 7, aliniat 2 si Art. 8, concesionarul va fi obligat sa predea concedentului terenul liber de orice sarcini.

VII OBLIGATIILE PARTILOR

Art.10 Concedentul are urmatoarele obligatii:

- Sa predea concesionarului terenul liber de orice sarcini conform procesului verbal de predare primire anexa la prezentul contract;
- Sa asigure folosirea terenului concesionat pe tot timpul contractului garantand concesionaru contra tulburarii acestora.

Art.11 Concesionarul are urmatoarele obligatii:

- Sa solicite eliberarea actelor de autoritate (certificat de urbanism si autorizatie de construire) si sa inceapa constructia in termen de un an de la data incheierii prezentului contract de concesiune, urmand ca noua cladire, realizata impreuna cu ceilalti concesionari, sa se incadreze in arhitectura specifica a zonei, asigurand totodata desfasurarea unor activitati de comert si alimentatie publica in conditii civilizate.
- Sa foloseasca terenul numai in scopul pentru care a fost concesionat, dupa obtinerea actelor de autoritate.
- Sa ia masurile ce se impun pentru conservarea si administrarea bunului in conditii normale.
- Sa suporte toate cheltuielile ocazionate de racordarea imobilului la retelele tehnico-edilitare.
- Sa anunte, in scris, in termen de 30 de zile concedentului intentia de renuntare la concesiune;
- La expirarea duratei concesiunii, sa predea concedentului bunul concesionat liber de orice sarcini.
- Sa nu subinchirieze in tot sau in parte terenul concesionat unei terte persoane fizice sau juridice.
- Sa inregistreze contractul de concesiune, in termen de 30 zile de la data incheierii lui, in registrul de publicitate imobiliara conform art.39 din Legea 219/1998.

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

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

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

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

VIII LITIGII

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

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

IX CLAUZE SPECIALE

In cazul in care interese de ordin public o impun, prezentul contract va putea fi reziliat numai cu acordul ambelor parti.

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 imobilului - anexa 1, si schita cu planul de situatie anexa 2, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Prezentul contract de concesiune impreuna cu anexele 1 si 2, s-au incheiat in doua exemplare, din care unul la concesionar si unul la concedent.

CONCEDENT

PRIMAR,
Ing. Matache Nicolai

CONTABIL SEF,
Musat Cornelia

SECRETAR,
Saradici Stefania

INTOCMIT,
Ing. Netedii Corina

CONCESIONAR

AF DAN I
Closca Gigi



PROCES VERBAL

Incheiat astazi 1.11.1999

Primaria orasului Adjud prin ing. Netedu Corina, inspector de specialitate in cadrul Biroului tehnic, in calitate de concedent, pe de o parte si d-nul Closca Gigi - reprezentanta a AF Dany Adjud in calitate de concesionar pe de alta parte, am procedat prima la predarea si secunda la primirea terenului situat in orasul Adjud, str. Garii, nr. 33, in suprafata de 56,5 mp ce are urmatoarele vecinatati:

La Nord - teren concesionat PF Cantaragiu

La Sud - teren concesionat SC ROMLAM PROD SRL Adjud

La Est - str. Teiului

La Vest - teren concesionat SC ROMLAM PROD SRL Adjud

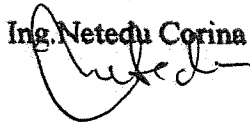
Terenul ce face obiectul prezentului proces verbal a fost concesionat prin Contractul de concesiune nr. 23/1.11.1999, el fiind necesar edificarii, impreuna cu ceilalti concesionari din zona, a unei constructii destinata activitatilor comerciale si de alimentatie publica.

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

Prezentul proces verbal s-a incheiat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru concesionar si unul pentru concedent.

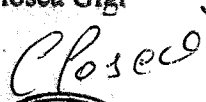
Am predat,

Ing. Netedu Corina



Am primit,

Closca Gigi



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE



Subscrisa, **CLOȘCĂ GIGI ȘI LENUȚA "DANY" ASOCIAȚIE FAMILIALĂ (AF DANY)**, cu sediul în municipiul Adjud, str. Libertății, bl. 14, sc. D2, ap.28, județul Vrancea, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. F39/950/20.11.2002, CUI 8821664, prin reprezentanți **CLOȘCĂ GIGI**, CNP 1630818090015, și soția **CLOȘCĂ LENUȚA**, CNP 2680120090040, ambii cu domiciliul în municipiul Adjud, str. C. Negri, bl.132, ap.12, județul Vrancea, **în calitate de vânzătoare**, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului și-----

Subscrisa, **SC JEORDACH & COMPANY SRL**, cu sediul în municipiul Adjud, str. Cîmpului, nr.14, județul Vrancea, nr. de înregistrare în Registrul Comerțului J39/228/26.07.2000, CUI 13235840 prin asociat unic și administrator **IORDAN MIRCEA**, CNP 1661008370058, domiciliat în municipiul Adjud, Bld. Gării, bl.128, et.2, ap.7, județul Vrancea, **în calitate de cumpărătoare**, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului, înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Contract de Vânzare-Cumpărare, în următoarele condițiuni:-----

Subscrisa vânzătoare prin reprezentanții săi vând cumpărătoarei, dreptul de proprietate pentru imobilul înscris în Cartea funciară a localității Adjud sub nr. **4874** constituit dintr-un **spațiu comercial**, cu o suprafață de 78,50 (șaptezecișopt virgulăcincizeci) m.p., compus din două camere și grup sanitar, construit din BCA, acoperit cu tablă, **imobil situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Gării, nr.33, județul Vrancea**, tarla **38**, parcelă cadastrală **1560**, număr cadastral **3617 N**, cu vecinii: la nord : Cantaragiu Ionel, la sud : S.C. Romlam, B-dul Gării, la est : str. Teiului, la vest : S.C. Romlam, așa cum reiese și din documentația tehnică cadastrală avizată de OCPI Vrancea, ce face parte integrantă din prezentul contract, conținutul acesteia fiind înсуșit întru-totul de către părți.-

Acest imobil a fost dobândit de către subscrisa vânzătoare prin edificare conform Autorizației de Construire nr.268/17.10.2000 eliberată de Primăria Adjud, pe terenul în suprafață de 78,50 m.p. ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud care a fost concesionat vânzătoarei, în temeiul Contractului de concesiune nr.53/01.11.1999 și Actului adițional nr. 1/06.03.2008, eliberate de Primăria Adjud, urmând ca noua dobânditoare să preia contractul de concesiune în temeiul Legii 50/1991 cu modificările ulterioare.-----

Prețul vânzării, stabilit de comun acord este de 120.000 (unasutădouăzecedemii) RON inclusiv TVA, achitați astăzi data semnării și autentificării actului în baza Ordinului de plată nr. 21/02.04.2008.-----

Preluarea în stăpânire de drept a imobilului de către cumpărătoare se face începând de azi data semnării și autentificării actului, iar de fapt de la data de 15.04.2008, data până la care vânzătoarea se obligă să achite cheltuielile de întreținere la zi.-----

Subscrisa vânzătoare garantez pe subscrisa cumpărătoare de evicțiune și pentru vicii ascunse în conformitate cu art.1337 și art.1352 din Cod Civil și declar pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 292 cod penal, privind declarațiile nesincere și dispozițiile art 215 al.3. cod penal, privind înșelăciunea în convenții că imobilul nu a fost înstrăinat anterior încheierii acestui contract, nu este ipotecat ori grevat de alte sarcini, nu formeaza obiectul vreunui litigiu, aflat pe rolul niciunei instanțe judecătorești așa cum reiese din Extrasul de Carte Funciară nr. 1423 eliberat la data de 31.03.2008 de Biroul de Carte Funciară Adjud, județul Vrancea.-----

Taxele și impozitele au fost achitate la zi de mine, subscrisa vânzătoare, așa cum rezultă din Certificatul Fiscal nr.1753/31.03.2008 eliberat de Primaria Adjud, județul Vrancea, cheltuielile privind întreținerea au fost achitate la zi conform Adeverinței nr.5405/01.04.2008 eliberată de SC Urbis SA, Adjud, Vrancea și, cheltuielile cu energia electrică au fost achitate la zi conform Chitanței seria VNCHI nr.700195287, eliberată de SC FFEE Electrica Furnizare Muntenia Nord SA, urmând ca de azi să treacă în sarcina cumpărătoarei care a achitat și taxele pentru autentificare și care declară pe proprie răspundere că va depune în termen de 30 de zile documentele necesare în vederea modificării contractelor de furnizare a utilităților la instituțiile competente, se va înregistra fiscal cu imobilul dobândit și va prelua toate eventualele datoriile de întreținere ale imobilului.-----

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentanții mei, declar pe proprie răspundere că imobilul nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ ci a rămas în continuu în stăpânirea mea. --

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentantul legal, cumpăr imobilul descris mai sus, în condițiile și la prețul declarat în act. Cunosc starea imobilului așa cum a fost descris în act.-----

Subsemnatele părți declarăm pe proprie răspundere, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, conform Legii 241/2005 și cele prevăzute de art. 1303 din Codul Civil și prevederile Codului fiscal în vigoare cu privire la scutirea vânzătoarei, persoană juridică, de plată a impozitului, că prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real.

Am luat la cunoștință de prevederile Legii nr.7/1996 modificată și completată, privind tariful datorat pentru efectuarea formalităților de publicitate imobiliară.

Noi, părțile contractante, am luat la cunoștință de prevederile Legii 7/1996, modificată privind cadastrul și publicitatea imobiliară și procedura de înscriere în cartea funciara a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului se va efectua la cererea Notarului Public, Munteanu Simona Daniela, în conformitate cu art 54 alin. 1 din această lege.

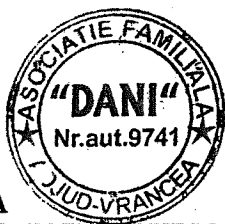
Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Actul s-a redactat și listat în 5 exemplare la cererea părților la Biroul Notarului Public Goliță Simona Daniela cu sediul în Adjud Str. Republicii, bl. 94, parter, județul Vrancea, luându-se semnăturile după citirea actului, azi data autentificării.

VÂNZĂTOARE

AF DANY

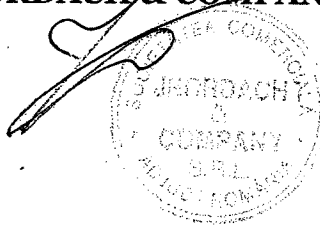
Cloșcă Gigi
Cloșcă Lenuta



ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
MUNTEANU SIMONA DANIELA
Str. Republicii, bl.94, parter
Adjud, jud. Vrancea/Tel/Fax. 0237643524
Cod ANSPDCP 1795
Nr. 2707/2008

CUMPĂRĂTOARE

SC JEORDACH & COMPANY SRL



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1184

Anul 2008 luna aprilie ziua 02

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

1.CLOȘCĂ GIGI, cu domiciliul în municipiul Adjud, str. C. Negri, bl.132, ap.12, județul Vrancea, identificat prin CI seria VN nr. 107089 eliberată de Poliția Adjud la data de 13.06.2002, CNP 1630818090015

2. CLOȘCĂ LENUȚA, cu domiciliul în municipiul Adjud, str. C. Negri, bl.132, ap.12, județul Vrancea, identificat prin CI seria VN nr. 107090 eliberată de Poliția Adjud la data de 13.06.2002, CNP 2680120090040, în calitate de reprezentanți ai **CLOȘCĂ GIGI ȘI LENUȚA "DANY" ASOCIAȚIE FAMILIALĂ (AF DANY)**, cu sediul în municipiul Adjud, str. Libertății, bl. 14, sc. D2, ap.28, județul Vrancea, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. F39/950/20.11.2002, CUI 8821664, în calitate de vânzătoare,

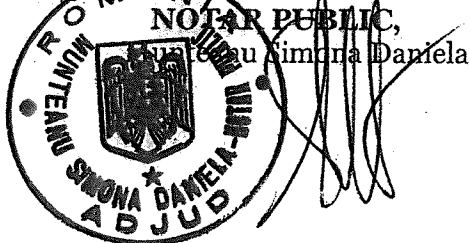
3.IORDAN MIRCEA, domiciliat în municipiul Adjud, Bld. Gării, bl.128, et.2, ap.7, județul Vrancea, identificat prin CI seria VN nr.167863, eliberat de Poliția Adjud, la data de 12.02.2004, CNP 1661008370058, în calitate de asociat unic și administrator al **SC JEORDACH & COMPANY SRL**, cu sediul în municipiul Adjud, str. Cîmpului, nr.14, județul Vrancea, nr. de înregistrare în Registrul Comerțului J39/228/26.07.2000, CUI 13235840, în calitate de cumpărătoare, care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lor.

În temeiul art.8 lit.b și art. 65 lit d din Legea nr.36/1995.

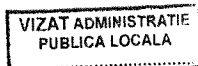
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat tarif în valoare de 504RON pentru publicitate imobiliară cu chitanța nr.4810440/2008.

S-a perceput onorariul de 1868,2 RON cu bon fiscal din data de 02.04.2008



redactat CM



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 268 din 17 octombrie 1996

Ca urmare a cererii adresate de GROSCA SIGI reprezentând A.F. DANI

municipiul (sediul) în județul Vrancea, municipiul (orașul, comuna) Adjuda

satul (sectorul) _____, cod poștal 5400

nr. _____, bloc 1A, sc. _____, et. _____, ap. 29

emisa la data de 17 oct. 2000

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

AUTORIZEAZĂ:

CONSTRUCȚIA UNOR locuințe în scop locuințesc

VALOARE DE 63.700.000 lei

terenul situat în municipiul (orașul, comuna) Adjuda Satul _____

cod poștal 5400, strada Garii, nr. 33

pe cadastrala (Nr. Carte Funciară) _____, numărul topografic al parcelei _____

- Caracteristicile condiții:
- fundatie si elevatie din beton
 - operati din BCA
 - planșă de beton
 - finisaje interioare si exterioare - abisuite

ACȚIUNEA ÎN CONFORMITATE CU PROIECTUL DEVERE AUTORIZAT ÎN SCOPUL CONSTRUIREI ȘI ÎN SCOPUL ÎNLOCUIRII UNOR LOCUINȚE ÎN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Valoarea terenilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației

În cazul proprietății personale și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea nr. 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației

Se stabilește taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de emitere a autorizației de construire în funcție de valoarea rezultată

Proiectul lucrărilor, nr.*
de SC HABITAT SERV SRL, cu sediul în
Comuna) satul
strada nr.

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPASI
PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ ZILE

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

PRIMAR,

Ing. Armonica Constantina

[Signature]

Data emiterii: 17.10.2000

Taxa pentru autorizare în valoare de 637.000 lei a fost achitată cu chitanța nr.
din 13 oct. 2000 la Primăria orașului AJUJ

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct (prin poștă) la data de 17 oct. 2000
însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică și avizele prezentate spre neschimbare

PRELUNGIT VALABILITATEA CU LUNI (ZILE).

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF

TEHNICIAN LUCRĂRI
AMENAJARE

Data prelungirii valabilității: 199

Achitat taxă de lei cu chitanța nr. din

Transmis solicitantului la data de 199 direct (prin poștă)

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

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

* Se completează numărul proiectului și data eliberării.

VIZAT ADMINISTRATIE
PUBLICA LOCALA

ACT ADITIONAL

Incheiat astazi 06.03.2008

Intre Primaria municipiului Adjud, reprezentata prin ing. Armencea Constantin-primar , ec. Goian Daniela- director economic si insp. Raileanu Marius – administrator al domeniului public si privat, in calitate de **concendent**, pe de o parte si

AF DANI cu sediul in Adjud, str.Libertatii, bl.14, sc.D2, ap.28 reprezentata prin **Closca Gigi**, cu domiciliul in Adjud, str.C. Negri, bl.132, ap.12 in calitate de **concesionar** pe de alta parte, ca urmare a efectuarii masuratorilor reale ale terenului concesionat si pentru o mai buna utilizare si valorificare a terenurilor apartinand patrimoniului privat al municipiului Adjud s-a intocmit prezentul Act aditional.

Art.1 Obiectul contractului consta in preluarea in concesiune a suprafetei de 78,5 mp teren situat in municipiul Adjud, str.Garii, nr.33 si nu 56,3 mp cat a fost concesionat initial.

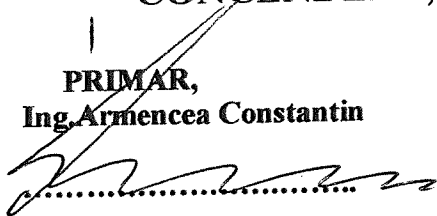
Pretul actualizat al concesiunii este de 68 lei RON / mp, rezultand o valoare de 5.340 lei RON. Suma anuala de plata este de 214 lei RON

Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr . 53/01.11.1999 raman neschimbate.

Prezentul act aditional , anexa la contractul de concesiune nr. 53/01.11.1999 s-a incheiat in 3(trei) exemplare, din care doua la locator si unul la locatar.

CONCENDENT,

PRIMAR,
Ing. Armencea Constantin

.....


SECRETAR,
Saradici Stefania

.....

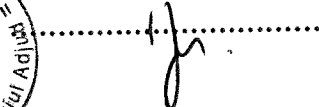

CONCESIONAR,

AF DANI
Closca Gigi

.....


DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Goian Daniela



.....


INTOCMIT,
Insp. Raileanu Marius

.....


**Certificat in privinta realitatii, regularitatii
si legalitatii**

Cons.jur. Dascalu Loredana

.....


ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Act aditional nr.2 la contractul de concesiune
Nr. 53 din 01.11.1999

ACT ADITIONAL

Incheiat astazi 03.04.2008

In baza Contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.1184 din 02 aprilie 2008 la Biroul Notarial Munteanu Simona Daniela, prin care Closca Gigi si Closca Lenuta , reprezentanti ai **Asociatiei Familiale Dany** cu sediul in municipiul Adjud, str.Libertatii, bloc 14, scara D2, ap.28, judetul Vrancea, inregistrata la Registrul Comertului sub nr.F39/950/20.11.2002, CUI 8821664, au instrinat **SC JEORDACH & COMPANY S.R.L.** cu sediul in municipiul Adjud, str.Campului, nr.14, judetul Vrancea , inregistrata la Registrul Comertului sub nr.J39/228/26.07.2000, CUI 13235840 reprezentata prin domnul Iordan Mircea, in calitate de asociat unic si administrator , imobilul situat in municipiul Adjud, str.Garii, nr.33, judetul Vrancea, tarla 38, parcela cadastrala 1560, numar cadastral 3617N , s-a intocmit prezentul Act aditional.

In Contractul de concesiune nr.53 din 01.11.1999, calitatea de concesionar revine **SC JEORDACH & COMPANY S.R.L.**, reprezentata prin domnul Iordan Mircea, in calitate de asociat unic si administrator, ca dobanditor al constructiei, restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr.53 din 01.11.1999 si a actului aditional nr.1/06.03.2008, raman nemodificate.

Prezentul Act aditional, anexa la contractul de concesiune nr.53 din 01.11.1999, s-a incheiat in 3 (trei) exemplare, din care doua exemplare pentru concedent si un exemplar pentru concesionar si intra in vigoare incepand cu 01.04.2008.

CONCEDENT,

PRIMAR,
Ing.Armencea Constantin

.....
[Signature]

SECRETAR,
Saradici Stefania

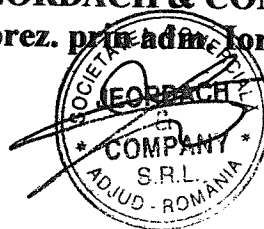
Director Economic,
Ec.Goian Daniela

**Intocmit, /Certificat in privinta realitatii,
regularitatii si legalitatii
Consilier juridic Loredana Dascalu**

[Signature]

CONCESIONAR,

SC JEORDACH & COMPANY S.R.L.
reprez. prin adin. Iordan Mircea





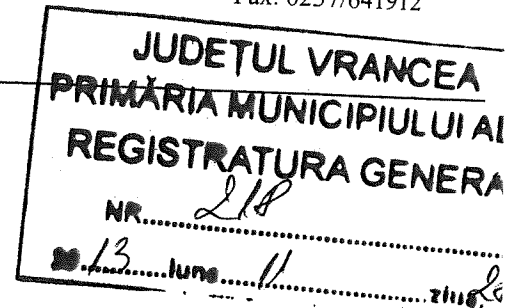
Str. Stadionului Nr. 2
C.F. 4350491
primariaadjud@gmail.com
www.adjud.ro

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD



Tel.: 0237/641908
Fax: 0237/641912

Act aditional nr.3 la contractul de concesiune
Nr.53/ 01.11.1999



ACT ADITIONAL nr.3
Incheiat astazi 28.11.2013

Primaria municipiului Adjud, prin reprezentantii sai legali, in calitate de concedent si S.C JEORDACH & COMPANY SRL reprezentant Jordan Mircea in calitate de concesionar in contractul de concesiune nr. 53/ 01.11.1999 tinand seama de :

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

Contractul de concesiune nr. 53/ 01.11.1999 se modifica la Cap. „MODALITATEA DE PLATA” după cum urmează:

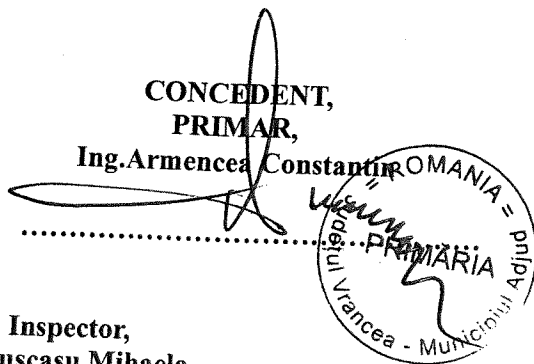
”Art.6 ”Redeventa anuala se va achita prin dispozitie de plata in contul concendentului RO18TREZ69221300205XXXXX deschis la Trezoreria Adjud sau in numerar la Serviciul Impozite si Taxe Locale str. N. Balcescu, nr.12, municipiul Adjud in doua rate semestriale. Termenele de plata a redeventei sunt pana in ultima zi lucratoare a lunii martie, respectiv septembrie a fiecarui an.

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

Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr. 53/ 01.11.1999 raman nemodificate
Prezentul act aditional nr.3 anexa la contractul de concesiune nr. 53/ 01.11.1999, s-a incheiat in 3(trei) exemplare, din care doua exemplare pentru concedent si un exemplar pentru concesionar si intra in vigoare incepand cu data 01.12.2013.

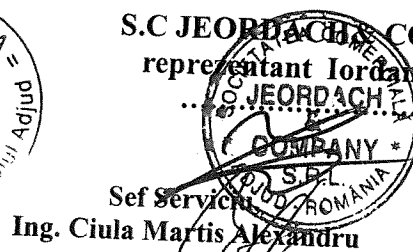
CONCEDENT,
PRIMAR,

Ing.Armencea Constantin



CONCESIONAR,

S.C JEORDACH & COMPANY SRL
reprezentant Jordan Mircea

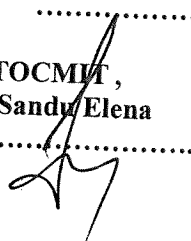


Inspector,

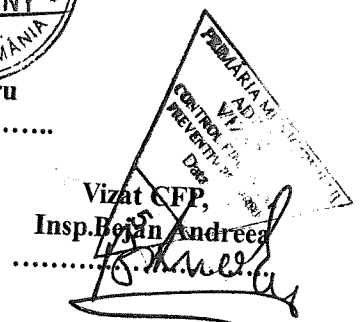
Ec. Buscasu Mihaela



INTOCMIT,
Insp.Sandu Elena



Vizat CFP,
Insp.Bejan Andreea





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

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD



Tel.: 0237/641908
Fax: 0237/641912

Act aditional nr.4 la contractul de concesiune nr.53/01.11.1999

ACT ADITIONAL nr.4
Incheiat astazi 12.02.2018

Tinand seama de:

- (1) Extrasul de Carte Funciara nr.54841;
- (2) Prevederile art.41 alin.3 lit.b) din Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare;

Primaria municipiului Adjud, prin reprezentantii sai legali, in calitate de concedent a fost de acord cu modificarea contractului de concesiune nr.53/01.11.1999 incheiat cu **SC JEORDACH & COMPANY SRL**, reprezentata de **Iordan Mircea** in calitate de concesionar dupa cum urmeaza:

1.1. La Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

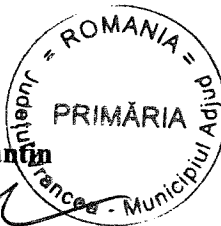
Art.1 Obiectul contractului consta in majorarea suprafetei teren cu 0,5 mp adica, de la 78,50 mp la 79 mp, situata in municipiul Adjud, str. Gării, nr.33, jud. Vrancea, apartinand domeniului privat al municipiului Adjud.

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

„ Art.4.” Redeventa aferenta anului 2018 pentru suprafata de 79 mp este de 292,36 lei, suma ce va fi actualizata anual cu indicele de inflatie transmis de INS.

2.1. Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr.53/01.11.1999 raman nemodificate. Prezentul act aditional nr.4 anexa la contractul de concesiune nr.53/01.11.1999 s-a incheiat in 3(trei) exemplare, din care doua exemplare pentru concedent si un exemplar pentru concesionar si intra in vigoare de la data incheierii.

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

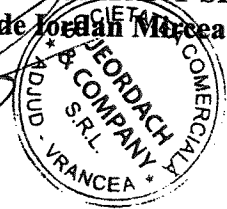


Coordonator SADPP,
Ec. Dabija Costica

Consilier Juridic,
Bunghiu Silviu

Intemit,
Insp. Sandu Elena

CONCESIONAR,
SC JEORDACH & COMPANY SRL,
reprezentata de Iordan Mircea



Vizat CFF
Insp. Dumitrasc

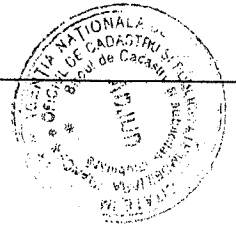


Data
14.02.2018



10005249831

Incheiere Nr. 3702 / 08-02-20

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud**Dosarul nr. 3702 / 08-02-2018
INCHEIERE Nr. 3702**Registrator: IOAN DAMIAN****Asistent: LILIANA PAVAL**

Asupra cererii introduse de IORDAN MIRCEA domiciliat in Loc. Adjud, Str Tud Vladimirescu, Nr. 32, Jud. Vrancea privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, baza:

-Act Administrativ nr.2 la contractul de concesiune nr.53/01-11-1999 emis de PRIMARI, MUNICIPIULUI ADJUD;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.157484/08-02-2018 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 231

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 3617, inscris in cartea funciara 54841 UAT Adjud avand proprietarii MUNICIPIUL ADJUD in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea SC JEORDACH & COMPANY SRL, sub B.2 din cartea funciara 54841 UAT Adjud;

Prezenta se va comunica părților:IORDAN MIRCEA
SC JEORDACH & COMPANY SRL

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

Data soluționării,

16-02-2018

Registrator,

IOAN DAMIAN

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

LILIANA PAVAL

(parafa si semnătura)

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

Damian Ioan
RegistratorPAVAL LILIANA
Asistent registrator
principal



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54841-C1 Adjud

Nr. cerere	3702
Ziua	08
Luna	02
Anul	2018



Cod verificare
100055249831

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 3617-C1	Loc. Adjud, Str Garii, Nr. 33, Jud. Vrancea	S. construita la sol:79 mp; spatiu comercial

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1459 / 02/04/2008 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1184, din 02/04/2008;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SC JEORDACH & COMPANY SRL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4874)	

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**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 3617-C1	construcții industriale și edilitare	79	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:79 mp; spatiu comercial

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.157484/08-02-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

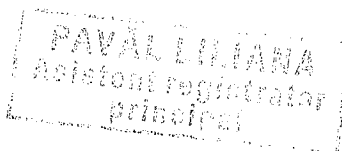
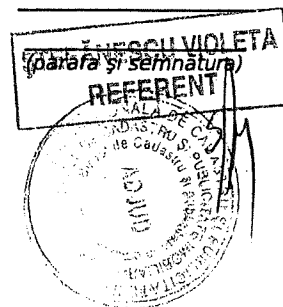
Data soluționării,
16-02-2018

Data eliberării,
19/02/2018.

Asistent Registrator,
LILIANA PAVAL

(parafa și semnătura)

Referent,





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

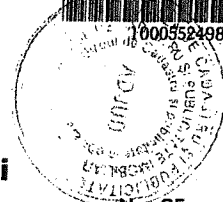
Carte Funciară Nr. 54841 Adjud

Nr. cerere	3702
Ziua	08
Luna	02
Anul	2018

Cod verificare



10005249831



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:49

Adresa: Loc. Adjud, Str Garii, Nr. 33, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 3617	79	Constructia C1 inscrisa in CF 54841-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1083 / 13/03/2008		
Hotarare nr. 96, din 27/11/2003 (act aditional nr.1/06.03.2008; contr. concesiune nr.53/01.11.1999; hcl nr 47/29.iul.1999);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL ADJUD , domeniu privat OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4973)	
3702 / 08/02/2018		
Act Administrativ nr. 2 la contractul de concesiune nr.53, din 01/11/1999 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD;		
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) SC JEORDACH & COMPANY SRL , CIF:13235840	

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
CAD: 3617	79	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL*Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	-	38	1560	-	

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.157484/08-02-2018 în suma de 60, pentru serviciul d publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

16-02-2018

Data eliberării,

19/02/2018

Asistent Registrator,

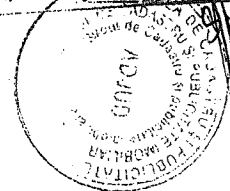
LILIANA PAVAL

(parafa și semnătura)

Referent,

PAVAL VIOLETA
REFERENT
 (parafa și semnătura)

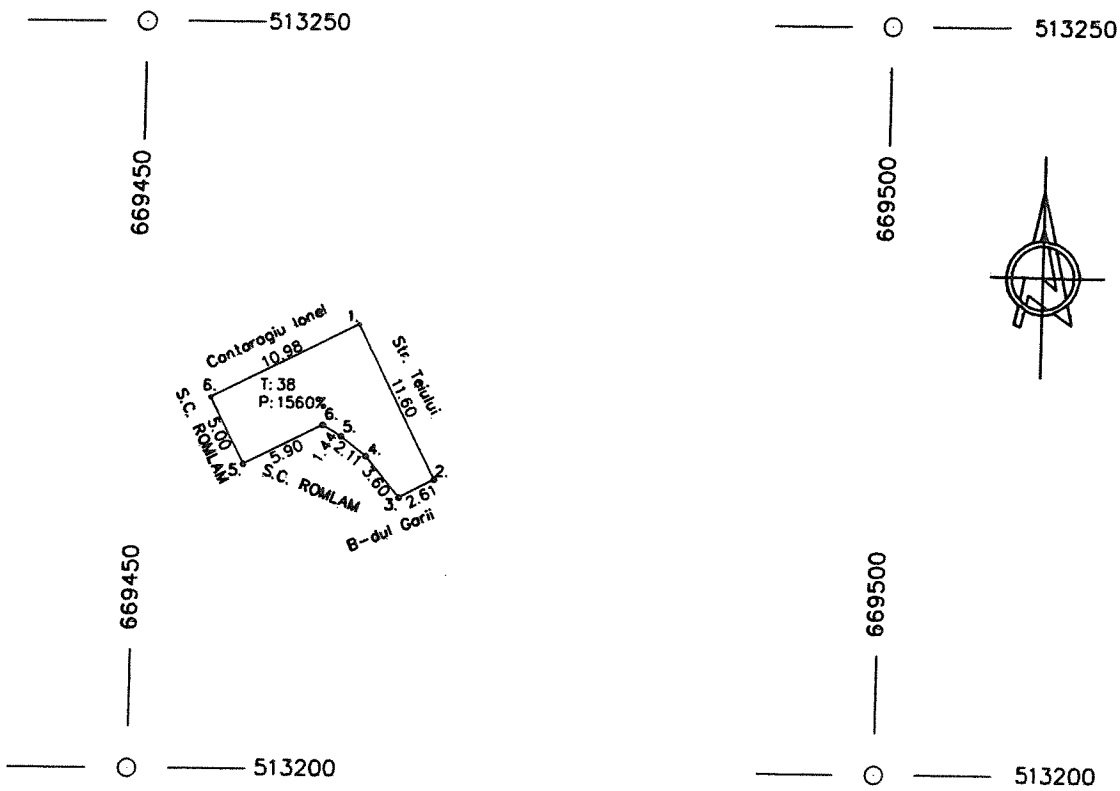
PAVAL LILIANA
 Asistent registrator
 principal



**PLAN DE AMPLASAMENT
SI DELIMITARE A IMOBILULUI**

Scara: 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
3617N	78.50 m.p.	Intravilan Adj, str. Garii nr.33, jud. Vrancea, Tarla; 38
Cartea Funciara nr.	1873	UAT ADJUD



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1560%	Cc	78.50	14100	Proprietar: Primaria Adj
Total		78.50	14100	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata constr. la sol (m.p.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 70		
1.	513229.8145	669464.7423
2.	513219.4653	669469.9821
3.	513218.2517	669467.6751
4.	513221.0212	669465.3735
5.	513222.3220	669463.7105
6.	513223.0590	669462.4686
7.	513220.3939	669457.2048
8.	513224.8548	669454.9463

Suprafata totala masurata=78.50 m.p.
Suprafata din act=78.50m.p.

Executant, _____

Data: _____

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

1083 / 18.03.08

CONSILIERI

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. Garii, nr.33, 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 urmatoareleipoteze 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 mai sus.

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

CRETU MARIUS CLAUDIU

Evaluator autorizat - proprietati imobiliare

Evaluator membru al Asocatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania

1.2. Declaratie de conformitate

Subsemnatul declara in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu SEV – editia 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 recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

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



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

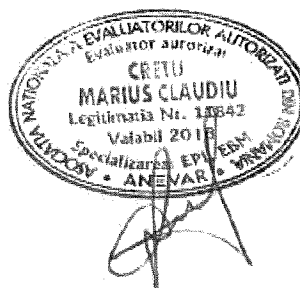
Numele clientului	Primaria municipiului Adjud		
Data evaluarii	09.02.2018		
Tipul proprietatii	Teren intravilan curti constructii		
Adresa proprietatii	Adjud, str. Garii, nr. 33, jud Vrancea		
Proprietar	Primaria Adjud		
Numar cadastral	3617		
Numar Carte Funciara	54841, Adjud		
Lista actelor avute la dispozitie	<ul style="list-style-type: none">• Contract de Concesiune nr.53/01.11.1999;• Act Aditional nr.3/28.11.2013;• Act Aditional nr.2/03.04.2002;• Extras de Carte Funciara nr. 54841, 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	
Teren		St: 79 mp curti constructii, situat in Adjud, str. Garii, nr. 33, jud Vrancea, conform CF 54841, Adjud.	
Descrierea zonei și a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat.	Imobilul este amplasat intr-o zona mediana a municipiul Adjud Zona in care se afla imobilul este o zona – rezidentiala si comerciala.		
Descriere teren	Deschidere la strada	Terenul are doua deschideri: de 2,61 ml la str. Garii si de 11,6 ml la str. Teiului.	
	Tip drum de acces	Asfaltat	
Utilitati edilitare existente (atat	Instalatii și dotari electrice	Da	

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	
		12.206		2.623
- valoare teren	12.206		2.623	
- valoare unitara teren	154	Ron/mp	33,2	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 a fost solicitat în scopul determinării valorii de piață. Valoarea adecvată scopului declarat și care va fi estimată în prezentul raport este **valoarea de piață** a activelor imobiliare respective identificate și delimitate în fișele de prezentare.

Valoarea de piață: *(definită conform Standardelor de Evaluare SEV - editia 2018)*
“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile 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 prețurilor 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 premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

2.7. Modalități de plată

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

2.8. Inspectia proprietatii

Inspectia 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 (prețuri, 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

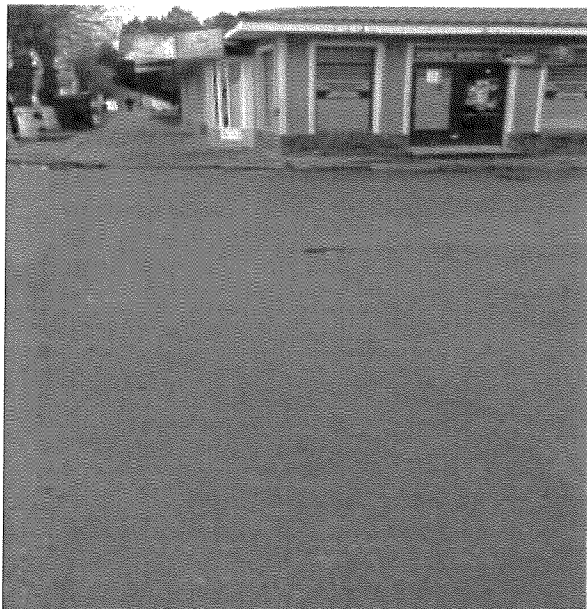
Cretu Marius Claudiu

Legitimatie: 11842/valabila 2017

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii se compune din teren curti constructii cu S=79 mp. Proprietatea este situata in Adjud, str. Garii, nr. 33, jud Vrancea .



Terenul apartine Primariei Adjud.

3.2. Situatia juridica

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

- Teren in suprafata de 79 mp, situat in Adjud, str. Garii, nr. 33, jud Vrancea.
- Documentele prezentate sunt:
 - Contract de Concesiune nr.53/01.11.1999;
 - Act Aditional nr.3/28.11.2013;
 - Act Aditional nr.2/03.04.2002;
 - Extras de Carte Funciara nr. 54841;
 - Plan de Amplasament.

Alte mentiuni: nu sunt.

Ocupanti. Contracte de concesiune. Contracte de inchiriere.

- Contract de Concesiune nr.53/01.11.1999.

Istoricul proprietatii

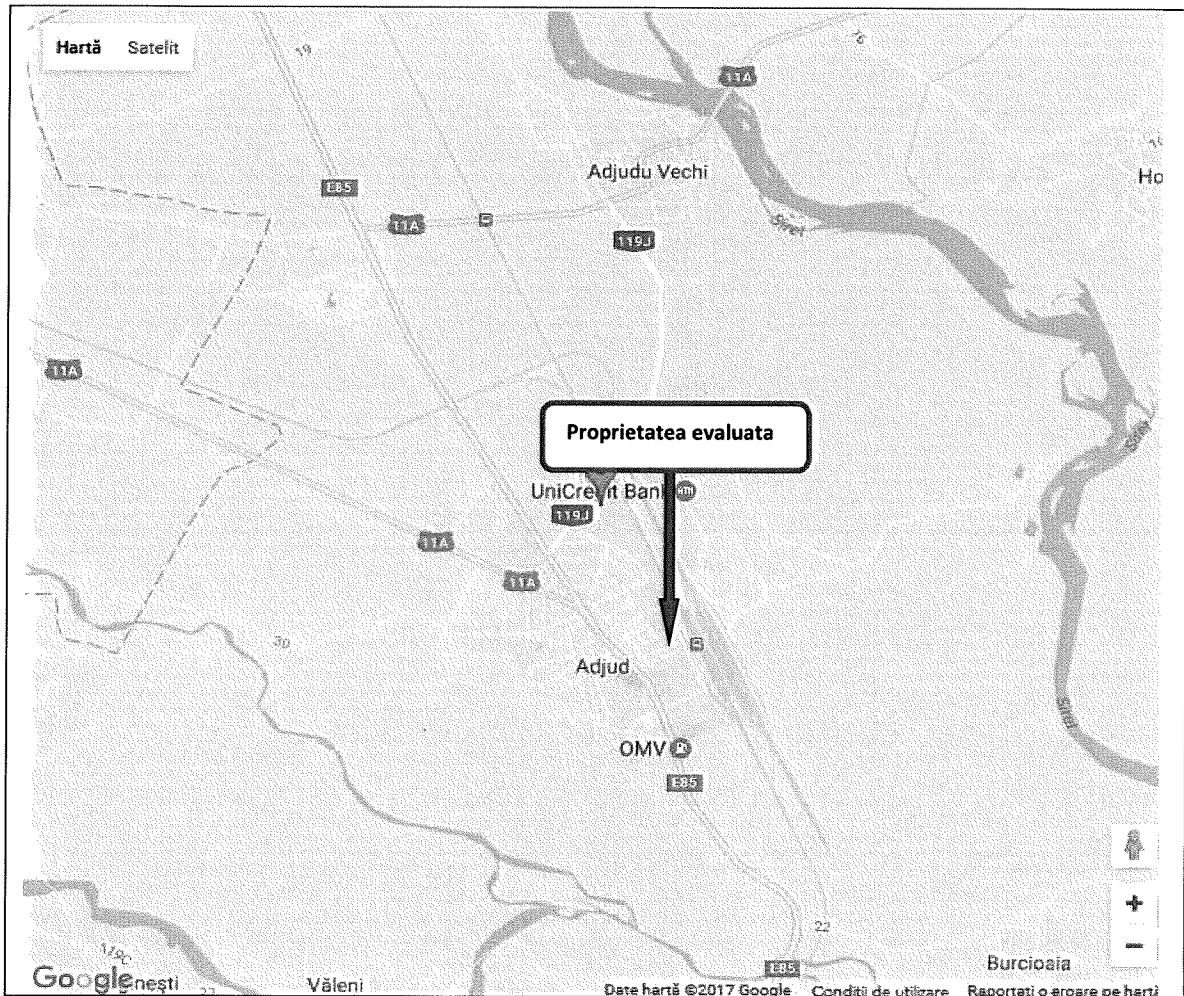
- Terenul apartine Primariei Adjud.

Raport de evaluare "proprietati imobiliare"

3.3. Descrierea amplasamentului

Proprietatea analizata se gaseste in Adjud, str. Garii, nr. 33, jud Vrancea, intr-o zona mediana. Proprietatea este localizata intr-o zona cu densitate rezidentiala mare. Zona are profil rezidential si comercial, avand in vedere vecinatatile imediate.

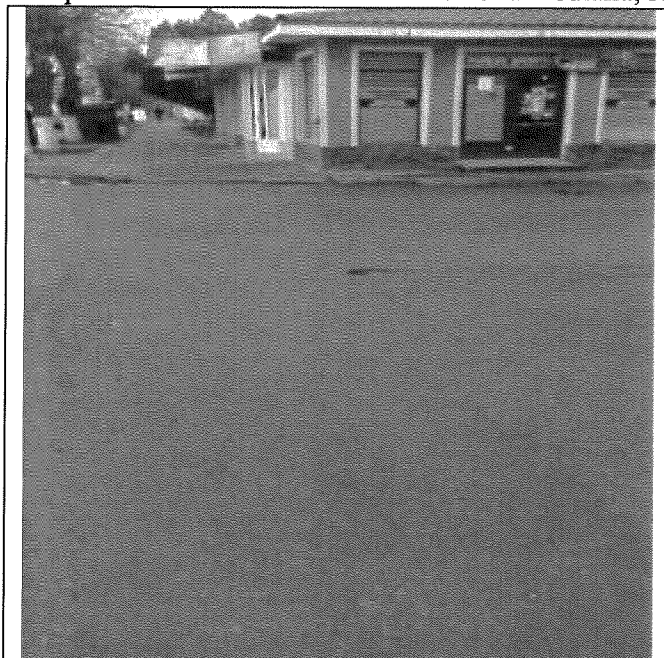
Harta



PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

3.3.1. Descriere Teren

Proprietatea este localizata la intr-o zona mediana, Adjud, str. Garii, nr. 33, jud Vrancea.



Suprafata totala a terenului : 79 mp, teren curti constructii.

Proprietar :Primaria Adjud;

Localizare : Adjud, str. Garii, nr. 33, 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-inse_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.

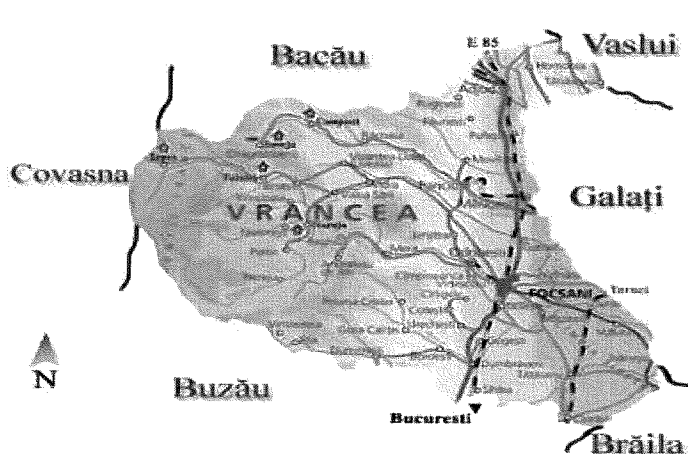
Anuarul Socec consemnează comuna Adjudu Nou drept comună urbanăși reședință a plășii Trotuș din același județ, având 3416 locuitori. Comunele Adjudu Vechi și Burcioaia aveau aceeași compoziție și făceau parte tot din plasa Trotuș; comuna Adjudu Vechi avea 1025 de locuitori, iar comuna Burcioaia — 415. 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 Ila 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 tabelelor centralizatoare întocmite de recenzori după perioada de colectare a datelor, pentru cele 2 mii sectoare de recensământ din județul Vrancea.

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

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

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

Populația stabilă: 323,1 mii (323080) persoane

Gospodării: 127,9 mii (127932) gospodării

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

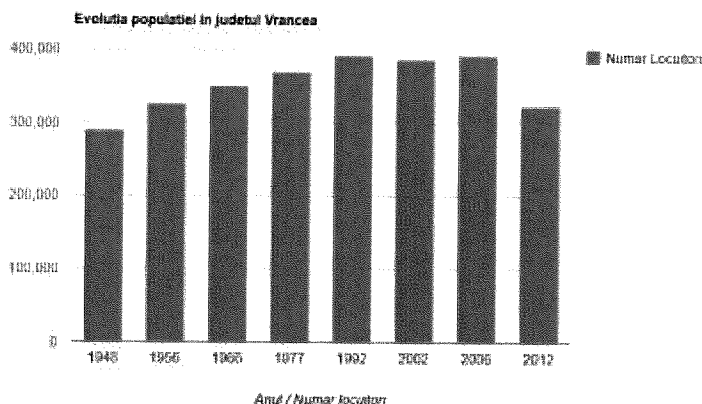
Clădiri: 112,0mii clădiri (112046 clădiri din care: 111863 clădiri cu locuințe și 183 clădiri cu spații colective de locuit)

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

Numărul și structura teritorială a populației stabile

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

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU



Vecinatati

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

Economie

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

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

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

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

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

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

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

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

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

Taxe

În general costurile unei tranzacții sunt:

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

Indicatori macroeconomici

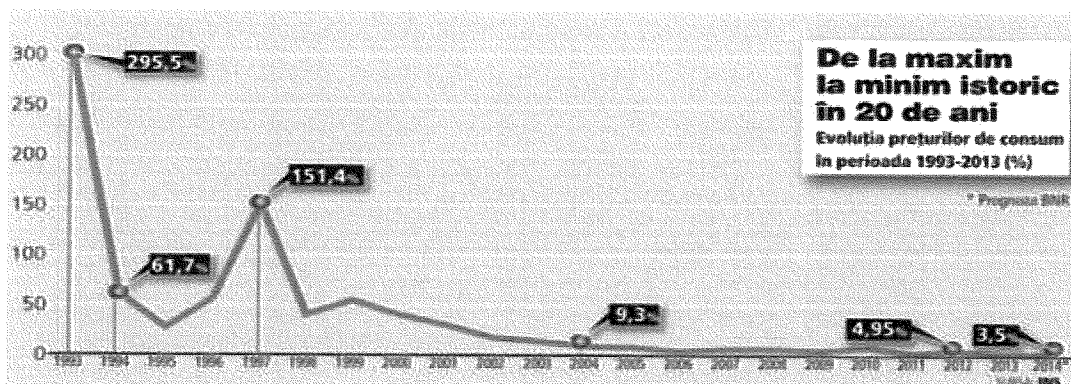
Economia locală a crescut cu 5,1% în ultimul trimestru al anului trecut față de aceeași perioadă din 2012, România având cel mai puternic ritm de creștere dintre toate economiile blocului comunitar. Economia Uniunii Europene a înregistrat un plus de numai 1%.

	Pondere în PIB	2013* estimare ZF	9 luni 2013	Proгноzele CNP
Evoluție PIB		+3,5%	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%			

*Zona singurul indicator real pentru anul 2013 este creșterea-șemnal de 3,5% ananțată de Institutul de Statistică pe 14 februarie 2014.

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

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



Proгноza 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"

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

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 definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregarea proprietății.

4.2. Piata imobiliara specifica

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

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

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

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

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

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 35-52 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 situurile istorice, impactul asupra mediului.
- 2. Posibila fizic** – dimensiunile și forma, suprafata, structura geologica a terenului și accesibilitatea unui lot de terenși riscul unor dezastru naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitateași disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic).
- 3. Fezabila financiar** – utilizările care au indeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare și amortizarea capitalului.
- 4. Maxim productiva** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru cea utilizare.

5.1.2 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

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

5.1.3 Cea mai buna utilizare a terenului construit

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

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara industrială: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic 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 abordarile 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 02.10.2017.

⇒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), recomandarile si 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 ofertate 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:

$$V_{teren} = 12.206 \text{ lei, respectiv } 2.623 \text{ euro}$$

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 caile pentru evaluare și care ofera cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat.

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

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

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

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

6. Concluzii

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

Abordarea prin metoda comparatiei directe a terenului	12.206 lei	2.623 Euro
---	-------------------	-------------------

6.1. Opinia evaluatorului

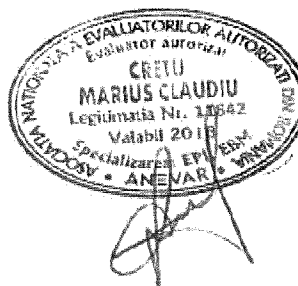
Având în vedere criteriile fundamentale oferite de standardele profesionale de evaluare în vigoare pentru selectarea și alegerea valorii finale se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin *metoda comparatiei de piață*, ca fiind cea mai adecvată și relevantă cale pentru evaluarea **proprietății 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	12.206	Lei	
	echivalent	2.623	Euro
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DE PIAȚĂ			
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 piață privind proprietăți similare
3. Documentar fotografic, harta amplasare proprietate.

ANEXA 1

Comparatia de piata pentru teren

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata	79.00	621	1,200	615
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		37.00	35.00	52.00
Conditii vanzare	-20%	oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii		-7.40	-7.00	-10.40
Pret ajustat		29.60	28.00	41.60
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		29.60	28.00	41.60
Data informatiei	09.02.2018	februarie	februarie	februarie
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		29.60	28.00	41.60
Localizare	Adjud, median	Adjud, periferic	Adjud, periferic	Adjud, periferic
Valoarea ajustarii		5%	5%	5%
Ajustare absoluta		1.48	1.40	2.08
Pret ajustat		31.08	29.40	43.68
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		31.08	29.40	43.68
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		31.08	29.40	43.68
Deschidere (ml)	12.00	20	30	20
Valoarea ajustarii		-2%	-5%	-2%
Ajustare absoluta		-0.62	-1.47	-0.87
Pret ajustat		30.46	27.93	42.81
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		30.46	27.93	42.81
Suprafata	79.00	621	1,200	615
Ajustare procentuala		9%	12%	9%
Valoarea ajustarii		2.74	3.35	3.85
Pret corectat		33.20	31.28	46.66
Total ajustare bruta		4.84	6.22	6.81
Total ajustare bruta (%)		13.09%	17.78%	13.09%
Valoarea estimata - rotund				
S teren (mp) =	79.00	33.2	31.28	46.66
Comparabila 1 cu ajustarea procentuala bruta cea mai mica			Curs Euro 4.6533	
VALOARE TEREN	2,623 €	33.2		
	12,206 lei	154 lei/mp		

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

Ajustarile estimate au fost :

- o Ajustarea pentru oferte a fost estimata la -20%, incadrandu-se in marja care se negociaza in cazul acestei categorii de tranzactii.
- o Ajustarile pentru conditiile pietei- nu au fost necesare ajustari;
- o Localizare: se refera la pozitionarea in zona a ofertelor selectate comparativ cu imobilul supus evaluarii – toate comparabilele au fost ajustate cu 5%, avand o localizare inferioara;
- o Acces: nu au fost necesare ajustari;
- o Utilitati: nu au fost necesare ajustari;
- o Deschidere: comparabilele 1 si 3 au fost ajustate cu -2%, iar comparabila 2 cu -5%, deoarece au deschiderea la strada mai mare decat proprietatea subiect;
- o Caracteristici fizice/Suprafata: comparabilele 1 si 3 au fost ajustate cu 9%, iar comparabila comparabila 2 a fost ajustata cu 12%, 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

Teren intravilan Adjud
Adjud, Județul Vaslui
23 000 €
Anunț de vânzare / cumpărare
Proprietate / teren
621 m²
Catalin
0730 100 100

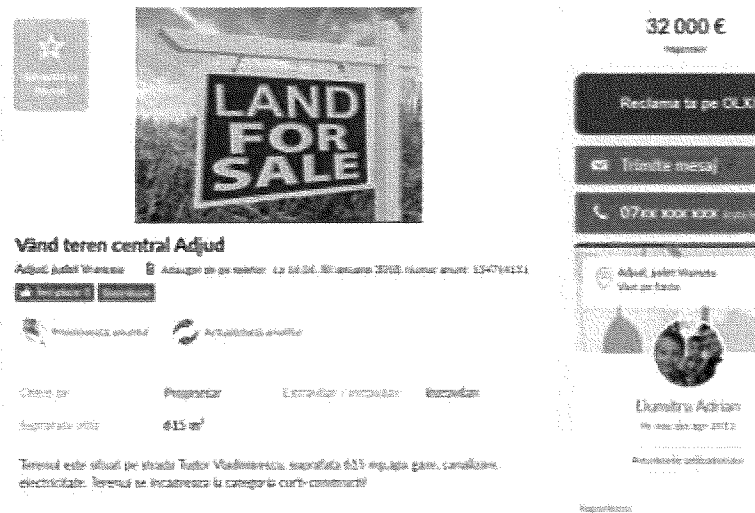
<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-adjud-ID2zKww.html#64d60d80c9>

Comparabila 2

Vanzare teren intravilan
Adjud, Județul Vaslui
35 €
Anunț de vânzare / cumpărare
Proprietate / teren
1 200 m²
Mihail Florovari
0730 100 100

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-ID9ws95.html#64d60d80c9>

Comparabila 3






<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-central-adjud-ID97fiT.html#cd1aae923d>

ANEXA 3

Documentar fotografic

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

	
<p>Imprejurimi</p>	<p>Imprejurimi</p>
	
<p>Teren</p>	

ANEXA 4

Documente

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA ORAS ADJUD

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 22/1 noiembrie 1999

YG

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Primaria orasului Adjud cu sediul in orasul Adjud, str. V. Alecsandri, nr. 7, jud. Vrancea, reprezentata prin ing. Matache Nicolai-primar, Musat Cornelia-contabil, ing. Netedu Corina-inspector specialitate in cadrul Biroului tehnic, in calitate de concedent, pe de o parte si AF DANI, cu sediul in Libertatii, bl. 14, sc. D2, ap. 28, reprezentata de d-nul Closca Gigi avand calitatea de concesionar, pe de alta parte s-a incheiat prezentul contract de concesiune in baza prevederilor Hotararii Consiliului Local Adjud nr. 29/07.1999 privind aprobarea concesiunii prin incredintare directa a terenului situat in orasul Adjud str. nr. 31-33.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in orasul Adjud str. Garii, nr. 33, in suprafata de 56,5 mp, teren identificat prin plan de situatie (anexa 2 la contract), in vederea edificarii unei constructii destinata activitatilor comerciale si de alimentatie publica, teren ce are urmatoarele caracteristici:

La Nord - teren concesionat PF Cantaragiu Rodica; - La Sud - teren concesionat SC ROMLAM PROD SRL Adjud si str. Garii

La Est - str. Teiului; - La Vest - teren concesionat SC ROMLAM PROD SRL Adjud

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

III. TERMENUL CONCESIUNII

Art.3 Termenul concesiunii terenului este de 49 ani in conformitate cu art.4 din Hotararea Consiliului Local al orasului Adjud nr.46/29.07.1999, incepand cu data predarii - primirii acestuia.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.4 Pretul concesiunii este de 131.868 lei/mp ce va fi achitata in 25 de ani, suma minima anuala a concesiunii fiind de 298.050 lei. Prima rata va fi achitata la data incheierii procesului verbal de predare - primire a terenului concesionat.

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

V. MODALITATEA DE PLATA

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

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

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

In situatia in care intarzierile depasesc 30 de zile se va proceda in mod unilateral la retragerea concesiunii.

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

Art.9 In cazul incetarii concesiunii, in conditiile Art.7, alineat 2 si Art.8, concesiionarul va restitui preda concedentului terenul liber de orice sarcini.

JUDETUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
Copie conformă cu originalul



VII OBLIGATIILE PARTILOR

Art.10 Concedentul are urmatoarele obligatii:

- Sa predea concesionarului terenul liber de orice sarcini conform procesului verbal de predare primire anexa la prezentul contract;
- Sa asigure folosirea terenului concesionat pe tot timpul contractului garantand concesionarul contra tulburarii acestora.

Art.11 Concesionarul are urmatoarele obligatii:

- Sa solicite eliberarea actelor de autoritate (certificat de urbanism si autorizatie de construire) si sa inceapa constructia in termen de un an de la data incheierii prezentului contract de concesiune, urmand ca noua cladire, realizata impreuna cu ceilalti concesionari, sa se incadreze in arhitectura specifica a zonei, asigurand totodata desfasurarea unor activitati de comert si alimentatie publica in conditii civilizate.
- Sa foloseasca terenul numai in scopul pentru care a fost concesionat, dupa obtinerea actelor de autoritate.
- Sa ia masurile ce se impun pentru conservarea si administrarea bunului in conditii normale.
- Sa suporte toate cheltuielile ocazionate de racordarea imobilului la retelele tehnico-edilitare.
- Sa anunte, in scris, in termen de 30 de zile concedentului intentia de renuntare la concesiune;
- La expirarea duratei concesiunii, sa predea concedentului bunul concesionat liber de orice sarcini.
- Sa nu subinchirieze in tot sau in parte terenul concesionat unei tertе persoane fizice sau juridice.
- Sa inregistreze contractul de concesiune, in termen de 30 zile de la data incheierii lui, in registrul de publicitate imobiliara conform art.39 din Legea 219/1998.

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

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

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

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

VIII LITIGII

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

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

IX CLAUZE SPECIALE

In cazul in care interese de ordin public o impun, prezentul contract va putea fi reziliat numai cu acordul ambelor parti.

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 imobilului - anexa 1, si schita cu planul de situatie anexa 2, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Prezentul contract de concesiune impreuna cu anexele 1 si 2, s-au incheiat in doua exemplare, din care unul la concesionar si unul la concedent.

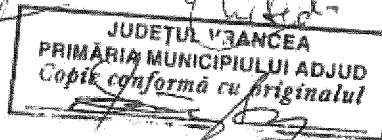
CONCEDENT

PRIMAR,
Ing. Matache Nicolai

SECRETAR,
Saradici Stefania

CONTABIL SEF,
Musat Cornelia

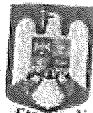
INTOCMIT,
Ing. Netedu Corina



CONCESIONAR

AF DANI
Closca Gigi





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

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD



Tel.: 0237/641908
Fax: 0237/641912



JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
REGISTRATURA GENERALĂ

NR. 218
28.11. luna 11 ziua 28

Act adițional nr.3 la contractul de concesiune
Nr.53/ 01.11.1999

ACT ADIȚIONAL nr.3
Încheiat astăzi 28.11.2013

Primaria municipiului Adjud, prin reprezentantii sai legali, in calitate de concedent si S.C JEORDACH& COMPANY SRL reprezentant Jordan Mircea in calitate de concesionar in contractul de concesiune nr. 53/ 01.11.1999 tinand seama de :

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

Contractul de concesiune nr. 53/ 01.11.1999 se modifica la Cap. „MODALITATEA DE PLATA” după cum urmează:

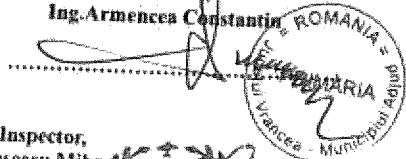
„Art.6 „Redeventa anuala se va achita prin dispozitie de plata in contul concedentului RO18TREZ69221300205XXXXX deschis la Trezoreria Adjud sau in numerar la Serviciul Impozite si Taxe Locale str. N. Balcescu, nr.12, municipiul Adjud in doua rate semestriale. Termenele de plata a redeventei sunt pana in ultima zi lucratoare a lunii martie, respectiv septembrie a fiecarui an.

„Art.7 „Intarzierile la plata ratelor semestriale se vor penaliza conform legislatiei in vigoare pentru creante bugetare. In situatia in care intarzierile depasesc 60 de zile lucratoare se va proceda la retragerea concesiunii si preluarea de catre 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.

Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr. 53/ 01.11.1999 raman nemodificate

Prezentul act adițional nr.3 anexa la contractul de concesiune nr. 53/ 01.11.1999, s-a încheiat în 3(trei) exemplare, din care doua exemplare pentru concedent si un exemplar pentru concesionar si intra in vigoare incepand cu data 01.12.2013.

CONCEDENT,
PRIMAR,
Ing.Armencea Constantin

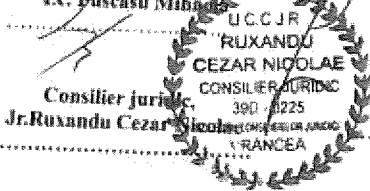


CONCESIONAR,

S.C JEORDACH& COMPANY SRL
reprezentant Jordan Mircea



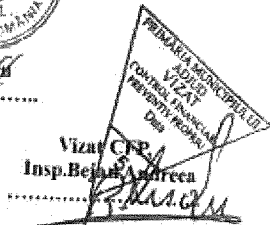
Inspector,
Ec. Buscasu Mihail



Sef Serviciu,
Ing. Ciula Martis Alexandra

INTOCMIT,
Insp.Sanda Elena

Vizat CFP,
Insp.Bejan Andreea



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Act aditional nr.2 la contractul de concesiune
Nr. 53 din 01.11.1999

ACT ADITIONAL
Incheiat astazi 03.04.2008

In baza Contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.1184 din 02 aprilie 2008 la Biroul Notarial Munteanu Simona Daniela, prin care Closca Gigi si Closca Lenuta, reprezentanti ai **Asociatiei Familiale Dany** cu sediul in municipiul Adjud, str.Libertatii, bloc 14, scara D2, ap.28, judetul Vrancea, inregistrata la Registrul Comertului sub nr.F39/950/20.11.2002, CUI 8821664, au instrainat **SC JEORDACH & COMPANY S.R.L.** cu sediul in municipiul Adjud, str.Campului, nr.14, judetul Vrancea, inregistrata la Registrul Comertului sub nr.139/228/26.07.2000, CUI 13235840 reprezentata prin domnul Iordan Mircea, in calitate de asociat unic si administrator, imobilul situat in municipiul Adjud, str.Garii, nr.33, judetul Vrancea, tarla 38, parcela cadastrala 1560, numar cadastral 3617N, s-a intocmit prezentul Act aditional.


In Contractul de concesiune nr.53 din 01.11.1999, calitatea de concesionar revine **SC JEORDACH & COMPANY S.R.L.**, reprezentata prin domnul Iordan Mircea, in calitate de asociat unic si administrator, ca dobanditor al constructiei, restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr.53 din 01.11.1999 si a actului aditional nr.1/06.03.2008, raman nemodificate.

Prezentul Act aditional, anexa la contractul de concesiune nr.53 din 01.11.1999, s-a incheiat in 3 (trei) exemplare, din care doua exemplare pentru concedent si un exemplar pentru concesionar si intra in vigoare incepand cu 01.04.2008.

CONCEDENT,

PRIMAR,

Ing.Armencea Constanta

[Signature]


SECRETAR,

Saradici Stefania

Director Economic,

Ec.Goian Daniela

Intocmit, /Certificat in privinta realitatii,
regularitatii si legalitatii
Consilier juridic Loredana Dascalu

[Signature]

CONCESIONAR,

SC JEORDACH & COMPANY S.R.L.
reprez. prin adm. Iordan Mircea

[Signature]

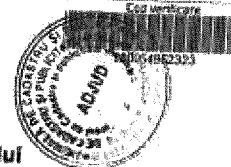


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54841 Adjud

Nr. carte	2730
Ziua	28
Luna	01
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 497

Adresa: Loc. Adjud, Str. Garii, Nr. 33, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 3617	79	Construcția CI înscrisă în CF 54841-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1083 / 13/03/2008		
Hotărâre nr. 96, din 27/11/2003 (act adițional nr. 1/06.03.2008; contr. concesiune nr. 53/01.11.1999; hci nr. 47/29. iul. 1999);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
	1) MUNICIPIUL ADJUD , domeniu privat	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 4973)	

C. Partea III. SARCINI

Înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1083 / 13/03/2008		
Contract De Concesiune nr. 53, din 01/11/1999;		
CI	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
	1) A.F. DANI	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 4973)	

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

Pagina 1 din 2

Extinde pentru informare pe-trec la adresa spay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 54841 Comuna/Draș/Municipiu: Ad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 3617	79	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	-	38	1560	-	

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 internă nr.157405/29-01-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

30-01-2018

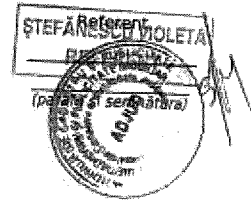
Data eliberării,

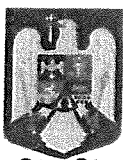
31/01/2018

Asistent Registrator,

LILIANA PAVAL

(parafă și semnătură)





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD



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



Tel.: 0237/641908
Fax: 0237/641912

Nr. 2852 din 9 februarie 2018

F 6.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 37 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. **2852** din **7 februarie 2018**, pentru **imobilul – teren**, situat în județul **Vrancea**, municipiul **Adjud**, localitatea, cod poștal **625100**, b-dul **Gării nr. 33**, identificat prin*3)

- **Plan de amplasament și delimitare;**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- **Imobilul se află situat în intravilanul Municipiului Adjud, T 38, P 1560, Nr. cadastral 3617, CF 54841;**
- **Dreptul de proprietate asupra imobilului – terenul, în suprafață de 79 mp, aparține domeniului privat al Municipiului Adjud și a fost concesionat SC JEORDACH & COMPANY SRL Adjud conform Contractului de concesiune nr. 53/1999 și actului adițional nr. 2/2008 la acesta, iar clădirea aparține SC JEORDACH & COMPANY SRL Adjud;**
- **Imobilul se află amplasat în UTR 5 în conformitate cu PUG Adjud.**

2. REGIMUL ECONOMIC

- **Folosința actuală – clădirea este folosită ca spațiu comercial 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 Teiului și b-dul Gării existente în zonă ;**
- **Alinierea imobilului- clădirea și terenul sunt aliniate la strada Teiului și b-dul Gării;**
- **Amplasarea în interiorul parcelei – se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei – conform Codului civil;**

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

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

4. OBLIGAȚIILE 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

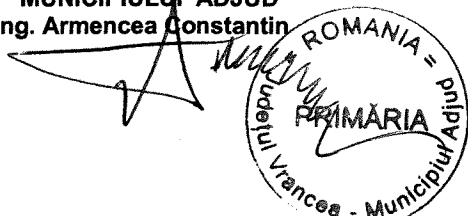
5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMARUL
MUNICIPIULUI ADJUD
Ing. Armencea Constantin



SECRETAR
Jr. Sibişan Andra Genoveva

COMP. AUTORIZARE, ARHITECTURĂ, URBANISM
Ing. Săvescu Mariana

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

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

De la data de _____ până la data de _____

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

PRIMARUL
MUNICIPIULUI ADJUD

SECRETAR

VIZAT ADMINISTRATIE
PUBLICA LOCALA

COMP. AUTORIZARE, ARHITECTURĂ, URBANISM

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Comisia pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură

RAPORT DE AVIZARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 79 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T 38, P 1560, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

Comisia pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului Local al municipiului Adjud, examinând expunerea de motive la proiectul de hotărâre, privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 79 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Gării, nr.33, T 38, P 1560, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, constată că au fost îndeplinite condițiile legale ce reglementează acest domeniu, respectiv prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Comisia pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură, a Consiliului Local al municipiului Adjud, întrunită în ședință în data.....2018, avizează proiectul de hotărâre cuvoturi „pentru” și “abțineri” și îl supunem spre dezbateră și aprobare Consiliului local al municipiului Adjud.

Alte comentarii

.....

.....

.....

PRESEDINTELE COMISIEI,

SECRETARUL COMISIEI