

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 70
din...**30.04.2026**.....

Privind aprobarea închirierii prin licitație publică a suprafeței de teren de 6238 mp din incinta Oborului situat în Municipiul Adjud, str. Copăcești înscris în CF 55641 Adjud, T2 P44, în vederea amplasării unor echipamente de divertisment

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

Având în vedere:

- Referatul nr. 12/13592/(RU)13593 din 24.02.2026 al Serviciului Patrimoniu;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Adjud, Ec. George-Claudiu Nica;
- Raportul de specialitate nr. 12/13594/(RU)13595 din 24.02.2026 al Serviciului Patrimoniu;
- *Avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, agricultură;*
- *Avizul Comisiei juridice și de disciplină;*
- *Avizul Comisiei pentru activități economico-financiare și administrarea serviciilor publice furnizate;*
- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 55641 - 3211/19.02.2026 înregistrat cu nr. 12/13586/(RU)13587 din 24.02.2026;
- Plan de amplasament cu nr. de înregistrare 12/13584/(RU)13585 din 24.02.2026;
- Raport de evaluare nr. 12/13582/(RU)13583 din 24.02.2026 întocmit de către doamna Cristea Cătălina evaluator extern, membru A.N.E.V.A.R., conform legitimație nr. 18876;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 190/17.12.2015 privind însușirea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al municipiului Adjud;
- Prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile art.81 alin. (1) și (2) din Legea 24 din 27 Martie 2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 131, art. 136, art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) art. 243 alin. (1) lit. a), art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03 Iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea prin procedura de licitație publică a suprafeței de 6238 mp din suprafața totală de 12921 mp, înscrisă în CF 55641 Adjud, T2 P44, din incinta Oborului Municipiului Adjud, str. Copăcești, în vederea amplasării unor echipamente de divertisment, pe o perioada de 8 (opt) zile în intervalul 31 Iulie - 07 August 2026.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate, Caietul de Sarcini și Fișa de date, pentru închirierea prin procedura de licitație publică a suprafeței de 6238 mp din suprafața totală de 12921 mp, înscrisă în CF 55641 Adjud, T2 P44, din incinta Oborului Municipiului Adjud, str. Copăcești, în vederea amplasării unor echipamente de divertisment, conform Anexelor I, II și III care fac parte integrantă din prezenta hotărâre. Termenul închirierii este de 8 (opt) zile în perioada 31 iulie - 07 august 2026.

Art.3. Se aprobă și se însușește de către Consiliul Local al Municipiului Adjud, raportul de evaluare înregistrat cu nr. 12/13582/(RU)13583 din 24.02.2026 a suprafeței de 6238 mp din suprafața totală de 12921 mp, înscris în CF 55641 Adjud, T2 P44, în incinta Oborului situat în Municipiul Adjud, str. Copăcești, întocmit de către doamna Cătălina Cristea evaluator extern, membru A.N.E.V.A.R. conform legitimației nr. 18876, prin care s-a stabilit nivelul minim al chiriei de la care se pornește licitația publică în cuantum de 55.950 lei, la o valoare de 1,12 lei/mp, pentru perioada 31 iulie - 7 august 2026.

Art.4. Câștigătorul licitației privind închirierea suprafeței de 6238 mp menționată în prezenta hotărâre nu are dreptul de a subînchiria în tot sau în parte imobilul care face obiectul licitației.

Art.5. Primarul Municipiului Adjud va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, prin serviciul Patrimoniu, care va comunica prezenta hotărâre comisiei pentru organizarea licitației.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Elena Năstac

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Jur. Andra Gheveva SIBIȘAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
CONSILIUL LOCAL

Anexa I la Hotărârea nr. 70/30.04.2026

STUDIUL DE OPORTUNITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a suprafeței de teren de 6238 mp din incinta Oborului situat în Municipiul Adjud, str. Copăcești înscris în CF 55641 Adjud, T2 P44, în vederea amplasării unor echipamente de divertisment

I. Date generale - premisele și scopul întocmirii studiului de oportunitate

Potrivit dispozițiilor art. 129, alin. (2), lit. c, din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „*Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului*”, iar în exercitarea acestor atribuții, potrivit art.129 alin.(6) lit. a, din același act normativ Consiliul Local „*hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii*”.

Închirierea terenului se poate realiza numai prin procedura de licitație publică, în conformitate cu dispozițiile art. 333 alin. (1) alin. (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

UAT Municipiul Adjud intenționează să închirieze suprafața de 6238 mp din totalul de 12921 mp, înscrisă în CF 55641 Adjud, T2 P44, în incinta Oborului Municipiului Adjud, str. Copăcești, ce aparține domeniului public al Municipiului Adjud, în vederea amplasării unor echipamente de divertisment în cadrul Bălciului Anual desfășurat în perioada 01-06 August 2026.

II. Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul în suprafață de 12921 mp înscris în CF 55641 Adjud, T2 P44, situat în Municipiul Adjud, str. Copăcești, Obor Municipal, ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, are categoria de curți construcții, având o valoare de inventar în cuantum de 992463,79 lei, conform înregistrării din Anexa Hotărârii nr. 190 din 17 decembrie 2015 privind însușirea inventarului

bunurilor care aparțin domeniului public am Municipiului Adjud a Consiliului Local al Municipiului Adjud, poziția 132, cod de clasificare 1.5.14, denumirea Obor.

- Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul propus spre închiriere se află în administrarea UAT Municipiul Adjud, conform Anexei Hotărârii Consiliului Local nr. 190/17.12.2015 privind însușirea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al municipiului Adjud.

- Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Adjud, str. Copăcești, CF 55641 Adjud, T2 P44 .

Funcțiunea dominantă – curți construcții.

III. Prețul de pornire și date referitoare la procedura de închiriere

Închirierea terenului se poate realiza numai prin procedura de licitație publică, în conformitate cu dispozițiile art. 333 alin. (1) și alin. (5) organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, ale Ordonanței de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Prețul minim al închirierii terenului de la care pornește licitația este de 55.950 lei (chiria totală pentru 8 (opt) zile de ocupare), conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator extern, Cătălina Cristea, membru A.N.E.V.A.R. conform legitimației nr. 18876.

Garanția de participare la licitația publică este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii zilnice, respectiv suma de 13.973 lei.

IV. Modalitatea de închiriere a terenului

Prin licitație publică, cu depunerea ofertelor în plic închis.

Terenul se închiriază pe o perioadă 8 (opt) zile în perioada 31 Iulie - 07 August 2026.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Elena Năstac

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Jur. Andra Genova SIBIȘAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD

CONSILIUL LOCAL

Anexa II la hotărârea nr. 70/30.04.2020

CAIET DE SARCINI

La proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a suprafeței de teren de 6238 mp din incinta Oborului situat în Municipiul Adjud, str. Copăcești înscris în CF 55641 Adjud, T2 P44, în vederea amplasării unor echipamente de divertisment

Preț pornire licitație: 55.950 lei

I. Desfășurarea licitației

1.1 Organizatorul licitației

Denumire: U.A.T. Municipiul Adjud, în calitate sa de administrator prin Aparatul de Specialitate al Primarului.

Cod fiscal : 4350491

Adresa: Str. Stadionului, nr. 2, Mun. Adjud, Jud. Vrancea

1.2 Baza legală

Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

1.3 Tipul procedurii

Licitație publică

1.4 Obiectul procedurii

Imobilul din incinta Oborului Municipiului Adjud, str. Copăcești, respectiv 6238 mp din suprafața totală de 12921 mp, identificată în Cartea Funciară nr. 55641 Adjud, T2, P44.

1.5 Perioada închirierii

Perioada de închiriere a terenului este de 8 (opt) zile, în perioada 31 iulie - 07 august 2026.

După expirarea perioadei menționate mai sus, locatarul va preda terenul liber de sarcini.

II. Condiții de participare la licitație

2.1 Au dreptul să participe la licitație persoane juridice, române sau străine, care în mod cumulativ, îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) au depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în cuprinsul art. 3.4 și art. 3.7, în termenele prevăzute în Anunțul privind desfășurarea licitației;
- c) au îndeplinit, la zi, toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, indiferent de

natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi) – se va prezenta **certificat de atestare fiscală** justificativ în termen;

- d) nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acestora nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestora – se va prezenta **cazier fiscal** justificativ în termen.
- e) va face dovada existenței unui contract de prestări servicii colectare selectivă și reciclare deșeuri cu operatori specializați (inclusiv sortare pe tipuri de materiale: plastic, hârtie, sticlă, metal), urmat de transportul la centre specializate pentru procesare și transformare în materii prime secundare, protejând mediul înconjurător, prin reducerea gropilor de gunoi, gestionând eficient deșeurile menajere, nepericuloase și DEEE.
- f) va prezenta o declarație pe propria răspundere sub semnătură privată în ceea ce privește asumarea tipurilor și a numărului de echipamente de divertisment prezentate în cadrul licitației, ce urmează a ocupa întreaga suprafață pusă la dispoziție pentru a fi exploatată, cu asumarea unui **plan de situație** privind expunerea în teren a echipamentelor, fiind asigurată diversitatea acestora;
- g) va prezenta un **OPIS** (listă de inventar) al echipamentelor de divertisment, urmând ca acestea să fie verificate în teren ulterior expunerii de către un reprezentant desemnat de autoritatea contractantă; se menționează faptul că nu se acceptă echipamente echivalente, altele decât cele menționate în mod concret și explicit în listă; fiecare echipament expus va fi însoțit de:

- document proveniență** cu indicarea anului fabricației, însoțit de certificat/declarație de conformitate; în eventualitatea situației în care echipamentele sunt deținute de alt agent economic decât ofertantul, se va atașa un contract de colaborare justificativ unde se va menționa în mod clar și specific scopul încredințării acestora, respectiv organizarea Târgului Anual din municipiul Adjud ce va avea loc în perioada 31 iulie-07 august 2026, alături de asumarea răspunderii în totalitate pentru funcționalitatea și verificarea periodică în termen a acestora, de către ofertantul deponent în scopul prezentei licitației;

- carte tehnică** cu verificarea periodică în termen;

- h) va prezenta un **istoric de activitate** (portofoliu), cu experiență similară în ultimii 3 ani, în domeniul de activitate specific cod:

- **CAEN 9321** - Activități ale parcurilor tematice și de distracții,

- **CAEN 9329** - Alte activități recreative și distractive n.c.a.;

- i) va prezenta un **plan de evacuare în caz de urgență**, urmând ca planșe (format minim A2, dimensiuni minime 42*59.4 cm) ale acestuia să fie afișate la vedere pe suprafața terenului pus la dispoziție în procedura de licitație publică.

2.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unității administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.3. Nu are dreptul să participe la licitație persoana juridică care nu îndeplinește cumulativ condițiile impuse prin art. 2.1.

2.4. În vederea participării la licitație se va depune o garanție de participare echivalentă cu contravaloarea a două chirii zilnice din prețul de pornire al licitației, respectiv suma de 13.973 lei, valoare calculată raportat la prețul de la care pornește licitația.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se păstrează de către organizatorul licitației până la data expirării termenului contractual. Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător. În cazul anulării procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie după data expirării termenului de depunere a unei contestații cu privire la această decizie, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus menționate, dacă transmit Organizatorului o solicitare în acest sens. Organizatorul are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

2.5. Conform art. 334 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ „Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.” Garanția de participare trebuie să fie constituită în forma, suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire. Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 45 de zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor (cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei).

2.6. Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) Revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul prevăzut de art. 6.5 din prezentul Caiet de sarcini.

III. Reguli privind elaborarea și depunerea ofertelor de participare

3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini.

3.2. Ofertele se redactează în limba română și se depun la locul precizat în anunțul de licitație, **în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior)**, care se înregistrează în ordinea primirii lor, la registratură, precizându-se data și ora.

3.3. Pe plicul exterior ofertanții vor menționa **numele sau denumirea ofertantului** precum și **domiciliul sau sediul social** al acestuia, și după caz, **obiectul licitației** pentru care este oferta.

3.4. **Plicul exterior** va trebui să conțină, în mod obligatoriu, următoarele documente, depuse în ordinea mai jos menționată, însoțite de un opis al acestora:

- a) declarație de participare la licitația publică, completată conform Anexei A, fără îngroșări, ștersături sau modificări și semnată de ofertant, în original;

b) dovada achitării garanției de participare în cuantumul menționat la art. 2.3 din Caietul de sarcini;

c) următoarele acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- 1) **CertIFICATE de atestare fiscală** din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Acest document trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emis cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatului.
- 2) **Cazierul fiscal** al operatorului economic (persoana juridică) și al persoanelor fizice, membri ai organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv/contract de societate/acord de constituire etc., în original;
- 3) **Cazierul judiciar** al operatorului economic (persoana juridică) și al persoanelor fizice, membri ai organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv/contract de societate/acord de constituire etc., în original;
- 4) **Actul constitutiv** al persoanei juridice și **Actele adiționale** la actul constitutiv, dacă este cazul, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- 5) **Certificatul constatator emis de ONRC** cu dată recentă (valabilitate de 30 de zile de la data emiterii/eliberării acestora) cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- 6) **Certificatul de înregistrare fiscală** emis de ANAF, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- 7) **Documentație autorizare ISCIR** conform Prescripției tehnice PT R 19 - Cerințe tehnice de securitate privind echipamentele și instalațiile montate și utilizate în cadrul parcurilor de divertisment;
- 8) **Contract de prestări servicii colectare selectivă și reciclare** deșeuri cu operatori specializați (inclusiv sortare pe tipuri de materiale: plastic, hârtie, sticlă, metal), urmat de transportul la centre specializate pentru procesare și transformare în materii prime secundare, protejând mediul înconjurător, prin reducerea gropilor de gunoi, gestionând eficient deșeurile menajere, nepericuloase și DEEE;
- 9) **Declarație** pe propria răspundere sub semnătură privată în ceea ce privește asumarea tipurilor și a numărului de echipamente de divertisment prezentate în cadrul licitației, ce urmează a ocupa întreaga suprafață pusă la dispoziție pentru a fi exploatată cu asumarea unui **plan de situație (expunere grafică)** privind expunerea în teren a echipamentelor, fiind asigurată diversitatea acestora;
- 10) **OPIS (listă de inventar)** al echipamentelor de divertisment; fiecare echipament expus va fi însoțit de:
 - document proveniență cu indicarea anului fabricației, însoțit de certificat/declarație de conformitate;
 - carte tehnică cu verificarea periodică în termen;

11) Istoric de activitate (portofoliu) cu experiență similară în ultimii 3 ani, în domeniul de activitate specific cod:

- CAEN 9321 - Activități ale parcurilor tematice și de distracții,
- CAEN 9329 - Alte activități recreative și distractive n.c.a.;

12) Plan de evacuare în caz de urgență (schiță);

13) Declarație pe propria răspundere conform formularului din **Anexa B** la caietul de sarcini, în original;

14) Actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

15) Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate cu mențiunea „conform cu originalul” a reprezentantului;

3.5. Lipsa oricărui document prevăzut la art. 3.4, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau quantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în alta zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

3.6. **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu **denumirea ofertantului**, precum și **sediul social** al acestuia, după caz.

3.7. Oferta va fi depusă în plicul interior, într-un singur exemplar, și conține următoarele mențiuni:

- 1) **denumirea ofertantului**, precum și **sediul social** al acestuia, după caz;
- 2) **obiectul** licitației pentru care este depusă oferta;
- 3) **prețul** ofertat, plecând de la prețul de pornire al licitației;

4) Documente doveditoare nivelului cifrei de afaceri raportate la încheierea ultimului exercițiu financiar prin prezentarea **bilanțului financiar** **depus la 31 decembrie 2025, alături de recipisa de confirmare.**

5) dovada respectării Prescripției Tehnice PT R 19 - Cerințe tehnice de securitate privind echipamentele și instalațiile montate și utilizate în cadrul parcurilor de divertisment, în termen;

6) Semnătură ofertant;

3.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Organizator.

3.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul pentru desfășurarea licitației.

3.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.11. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul pentru desfășurarea licitației sau după expirarea datei și orei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

3.12. Conținutul ofertelor din plicurile interioare va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

IV. Criterii de atribuire ale contractului de închiriere

4.1 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru închiriere raportat la suprafața imobilului de închiriat - pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cifrei de afaceri raportate la încheierea ultimului exercițiu financiar - pondere 5%;
- c) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau dovada deținerii unui contract de prestări servicii de colectare, transport și eliminare deșeuri - pondere 15%;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – numărul de echipamente și instalații montate și utilizate în cadrul parcurilor de divertisment, potrivit condițiilor de mai jos - pondere 40%.

4.2 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 4.1 lit. b) operatorii economici participanți la procedură trebuie să facă dovada nivelului cifrei de afaceri raportate la încheierea ultimului exercițiu financiar prin prezentarea **bilanțului financiar deus la 31 decembrie 2025, alături de recipisa de confirmare.**

4.3. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 4.1 lit. c) operatorii economici participanți la procedură care dețin un astfel de sistem de protecție a mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare independent sau dovada deținerii unui contract de prestări servicii de colectare, transport și eliminare deșeuri, documente care trebuie să fie valabile sau în termen la momentul prezentării lui.

4.4. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 4.1 lit. d) operatorii economici participanți la procedura de licitație vor prezenta documente care să ateste autorizarea ISCIR, pentru fiecare echipament folosit, valabile la data desfășurării activității, potrivit listei de inventar prezentate și a anexelor justificative, respectiv document proveniență + certificat/declarație de conformitate și carte tehnică.

4.5. Algoritmul de calcul pentru cele patru criterii este următorul:

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. a)

Punctajul C(n) se acordă astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;
- b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel:

$$C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$$

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. b)

Punctajul F(n) se acordă astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al cifrei de afaceri pentru perioada contractuală se acordă punctajul maxim alocat de 5 puncte;
- b) Pentru celelalte punctajul F(n) se calculează proporțional, astfel:

$$F(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 5 \text{ pct.}$$

Dacă ofertantul nu prezintă dovada unei cifre de afaceri raportată - se acordă 0 puncte.

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. c)

Punctajul se acordă astfel: Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau dovada deținerii unui contract de prestări servicii de colectare, transport și eliminare deșeuri - se acordă 15 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau dovada deținerii unui contract de prestări servicii de colectare, transport și eliminare deșeuri - se acordă 0 puncte.

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. d)

Punctajul se acordă astfel:

- niciun echipament: se vor acorda 0 puncte;
- minim 3 echipamente: se vor acorda 5 puncte;
- minim 5 echipamente: se vor acorda 15 puncte;
- minim 7 echipamente: se vor acorda 20 puncte;
- mai mult de 10 echipamente, inclusiv: se vor acorda 40 puncte.

Notă *: în situația în care echipamentele de divertisment nu sunt însoțite de documente justificative de proveniență și carte tehnică, alături de autorizarea ISCIR în termen, acestea nu vor fi luate în considerare pentru calculul punctajului, conform criteriului de atribuire!

Notă **: nu se va permite amplasarea niciunui alt echipament de divertisment ce nu a fost prezentat în lista de inventar și care nu a făcut obiectul analizei și atribuirii punctajului aferent potrivit procedurii de licitație!

V. Desfășurarea licitației

5.1 Anunțul pentru desfășurarea licitației se va publica cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.adjud.ro.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită de depunere se returnează nedeschisă.

5.2 Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Solicitarea clarificărilor va fi transmisă cel mai târziu cu 10 zile lucrătoare înainte de data organizării licitației, iar Organizatorul va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, însă cel târziu cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

5.3 Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Organizatorul are dreptul de a solicita clarificări ofertanților pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă și se transmite de către comisia de evaluare

oferanților în termen de 3 zile lucrătoare de la data ședinței de evaluare. Oferanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

5.4 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

5.5 Persoanele care au depus oferte au dreptul să participe la ședințele de licitație.

5.6 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 3.4 din Caietul de sarcini, cu privire la conținutul plicului exterior, respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate și în forma solicitată, precum și îndeplinirea condițiilor impuse pentru participarea la licitație.

5.7 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire. În caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație.

5.8 În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către oferanții prezenți. Refuzul oferanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

5.9 În urma întocmirii procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare și la analiza ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire menționate la Capitolul IV.

5.10 Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 4.1. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între oferanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire cel mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie, raportat la suprafața spațiului de închiriat, iar în cazul egalității departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul capacitatea economico-financiară a oferanților: cel mai mare nivel al cifrei de afaceri.

5.11 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal al licitației publice, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

5.12 Organizatorul va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

5.13 Organizatorul va informa oferanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

5.14 În cadrul comunicării prevăzute la art. 5.13, Organizatorul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

5.15 În cadrul comunicării prevăzute la art. 5.13, comisia de evaluare are obligația de a informa oferanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

5.16 În cazul prevăzut la art. 5.8, pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțului privind desfășurarea licitației.

5.17 Organizatorul va anula procedura de licitație în cazurile prevăzute la art. 6.5 și art. 6.6. Organizatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

5.18 În sensul prevederilor art. 5.17 procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor: transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe;

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

5.19 În cazul în care procedura de licitație se anulează, Organizatorul va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

VI. Încheierea contractului de închiriere

6.1 Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul câștigător numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 5.13.

6.2 Prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul contractului de închiriere.

6.3 Prin depunerea declarației de participare la procedura de licitație publică, ofertantul declară că și-a însușit și acceptă prevederile caietului de sarcini și dispozițiile hotărârii de consiliu local care aprobă conținutul documentației de atribuire, implicit a clauzelor referitoare la modalitatea de determinare a daunelor interese datorate în cazurile prevăzute la art. 6.5 și art. 6.6.

6.4. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

6.5 Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 6.1 atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă, constând în reținerea contravalorii garanției de participare de către Organizator.

6.6 Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine plata daunelor-interese, constând în reținerea garanției de participare de către Organizator.

6.7 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Organizatorul reia procedura.

6.8 În cazul în care organizatorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată

pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, organizatorul reia procedura de licitație.

6.9 În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale, al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

6.10 Încetarea închirierii are loc în condițiile contractuale prevăzute în modelul contractului de închiriere.

6.11 Organizatorul poate denunța contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a titularului dreptului de închiriere, dacă interesul național sau local justifică reîntoarcerea bunului în folosința publică.

6.12 În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări, se efectuează în baza actului emis de Organizatorul prin care se comunică intervenirea rezilierii.

6.13 Câștigătorul licitației va lua la cunoștință de starea terenului și va consimți în acest sens prin semnarea contractului de închiriere, fără a exista posibilitatea solicitării ulterioare de amenajare a acestuia prin cerințe specifice, ceea ce ar putea conduce la posibilitatea exprimării unor pretenții viitoare în cazul amenajării din fonduri proprii.

6.14 Totodată, locatarul are obligația de a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a terenului, din fonduri financiare proprii și de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzute de lege. Totodată, locatarul are obligația de a încheia în mod direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării terenului închiriat, să-și asigure necesarul prin surse proprii sau în măsura posibilității tehnice să se procedeze la montarea unui contor pasant ce va asigura necesarul din sursa alocată locației pe numele autorității locale.

6.15 Pe durata contractului de închiriere, locatarul va suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile, precum și orice alte costuri necesare întreținerii și administrării imobilului.

6.16 Subînchirierea, precum și orice formă de asociere sau colaborare pe spațiul ce face obiectul contractului este interzisă. Cesiunea contractului de închiriere către un terț este strict interzisă.

6.17 La încheierea contractului, ofertantul câștigător trebuie să facă dovada achitării contravalorii garanției echivalentă a 2 chirii lunare, calculate raportat la prețul adjudecat al chiriei. Fără prezentarea acestei dovezi, se consideră că ofertantul câștigător refuză semnarea contractului de închiriere, caz în care devin incidente dispozițiile art. 2.2, iar garanția de participare va fi reținută, în conformitate cu prevederile art. 2.5 lit. b).

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Elena Năstac**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Jur. Andra Gănovă SIBIȘAN**

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD

CONSILIUL LOCAL

ANEXA A

Către: Municipiul Adjud

Sediu: Str. Stadionului, nr. 2, Mun. Adjud, Jud. Vrancea

Declarație de participare la Licitația publică pentru închirierea suprafeței de teren de 6238 mp din incinta Oborului situat în Municipiul Adjud, str. Copăcești înscris în CF 55641 Adjud, T2 P44, în vederea amplasării unor echipamente de divertisment

Subsemnatul(a), cu domiciliul în....., posesor al B.I. /C.I. / Pașaport seria....., nr....., eliberat la data de....., de către, având C.N.P., în calitate de reprezentant al....., cu sediul în....., înregistrată la Reg. Comerțului cu nr....., având cod de identificare fiscală și IBAN....., deschis la, telefon..... fax....., e-mail....., prin prezenta vă solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică pentru închirierea suprafeței de teren de 6238 mp din incinta Oborului situat în municipiul Adjud, str. Copăcești înscris în CF 55641 Adjud, T2 P44, în vederea amplasării unor echipamente de divertisment.

Valoarea de începere a licitației este de **55.950 lei**.

Declar că mi-am însușit și sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini și ale dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local nr. ____/2026 care aprobă procedura de desfășurare a licitației publice deschise pentru suprafața mai sus indicată.

Data:

Semnătura

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD

CONSILIUL LOCAL

ANEXA B

DECLARAȚIE

Subsemnatul (a) _____ cu domiciliul situat în
_____ strada _____
_____ nr. _____, bloc _____,
scara _____, apartament _____,
sector/județ _____, identificat(ă) cu BI/CI seria _____
număr _____
emis de _____, la data de _____, având
CNP _____, în calitate de reprezentant legal
al _____, prin prezenta, declar pe propria răspundere, având
cunoștință de prevederile art. 326 Codul Penal, că nu se află în insolvență, reorganizare judiciară sau
faliment, nu este gajată sau ipotecată, este lipsită de sarcini de orice natură și nu are ca reprezentanți
legali persoane care au fost reprezentanți legali a unei alte persoane juridice care a înregistrat debite
la bugetul local ori litigii în contradictoriu cu Municipiul Adjud, Consiliul Local al Municipiului
Adjud. De asemenea, menționez că în ultimii 3 ani nu am fost reprezentant legal al unei persoane
juridice care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului
sau unităților administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit
prețul, din culpă proprie.

Totodată, declar că nu am rude de gradul I angajate în cadrul Primăriei Municipiului Adjud și că
nu voi participa la licitație cu o altă persoană juridică în care să am calitatea de asociat/administrator
sau asociat unic, iar în cazul în care, în perioada scursă de la data depunerii documentației
de licitație, până la licitație, voi dobândi calitatea de asociat/administrator sau asociat unic al
unei persoane juridice participantă și ea la aceeași licitație, în mod expres voi face toate demersurile
să retrag de la licitație una dintre persoanele juridice, astfel încât să rămână o singură persoană
juridică participantă, în care am calitatea de asociat sau asociat unic.

Prezenta este valabilă pentru licitația pentru închirierea suprafeței de teren de 6238 mp din incinta
Oborului situat în municipiul Adjud, str. Copăcești înscris în CF 55641 Adjud, T2 P44, în vederea
amplasării unor echipamente de divertisment

Data:

Semnătură

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
CONSILIUL LOCAL

Anexa III la hotărârea nr. 40/30.07.202



J U D E Ț U L V R A N C E A
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
MUNICIPIUL ADJUD

Str. Stadionului nr. 2, Județul Vrancea, Cod 625100, Email: uat@primariaadjud.ro, Telefon: 0237641908, Fax: 0237641912, Website: adjud.ro, C.F. 4350491

CONTRACT DE LOCAȚIUNE (ÎNCHIRIERE)

I. Părțile contractante

UNITATEA ADMINISTRATIV - TERITORIALĂ MUNICIPIUL ADJUD, cu sediul în Strada **Stadionului, nr. 2, Municipiul Adjud**, județul **Vrancea** telefon: **0237/641908**, fax: **0237/641912**, cod fiscal **4350491** cont trezorerie **RO76TREZ24A670503710101X – Trezoreria Adjud**, reprezentată prin domnul **George-Claudiu NICA - Primarul Municipiului Adjud**, în calitate de locator, pe de o parte

și

Societatea, cu sediul în, Strada, Nr., jud., înregistrată la sub numărul, C.U.I, reprezentată prin domnul –, în calitate de locator, pe de altă parte.

II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului constă în închirierea unui imobil de 6238 mp din incinta Oborului Municipiului Adjud cu ocazia desfășurării bálciului anual, perioada 31.07.2026-07.08.2026, situată în Str. Copăcești, T2, P44, CF 55641 Adjud, ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, are categoria de curți construcții conform înregistrării din Anexa Hotărârii nr. 190 din 17 decembrie 2015 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public am Municipiului Adjud a Consiliului Local al Municipiului Adjud, poziția 132, cod de clasificare 1.5.14, denumirea Obor, ce a fost aprobată prin Hotărârea nr. *privind aprobarea închirierii prin licitație publică a suprafeței de teren de 6238 mp din incinta Oborului situat în Municipiul Adjud, str. Copăcești, teren înscris în CF 55641 Adjud, T2 P44, în vederea amplasării unor echipamente de divertisment* a Consiliul Local al Municipiului Adjud.

Art.2. Închirierea imobilului se face în scopul desfășurării activității din segmentul divertisment/parc de distracții, jocuri interactive, ateliere educative, tombole, întreceri prin echipamente și utilaje specifice parcurilor de distracții de către titularul de contract.

Art.3. Activitățile menționate la art. 2 se vor desfășura în intervalul orar 09:00-22:00, zilnic, în perioada 31.07.2026-07.08.2026, conform duratei contractului.

III. Durata contractului

Art.4. Durata contractului este de 8 (opt) zile de la data intrării în vigoare, 31.07.2026 și până la 07.08.2026.

Art.5. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 1 zi de la data întocmirii contractului de închiriere.

Art.6. La expirarea contractului locatarul are obligația de a elibera imobilul în condițiile predării anterioare a acestuia, obligându-se să asigure ridicarea tuturor elementelor necesare desfășurării activității de divertisment, precum și a asigurării curățeniei locației.

IV. Prețul închirierii și modalitatea de plată

Art.7. Prețul închirierii este de lei, conform raportului final al licitației din data de

Art.8. Plata chiriei se va face în avans prin transfer bancar în contul locatorului nr. RO18TREZ69221A300530XXXX deschis la Trezoreria Adjud.

Art.9. În cazul în care chiriașul nu plătește la termenul scadent, respectiv în de cel mult 1 zi de la data întocmirii contractului de închiriere, acesta se va considera reziliat, urmând ca părțile să revină la situația anterioară.

Art.10. Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș spațiului, efectuate în perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuiala Locatarului, conform proiectului tehnic pus la dispoziție de organizator și intră de drept în domeniul public local, neputând fi deduse din chirii sau echivalente ori compensate cu alte sume datorate între părți. La încetarea contractului, orice investiții sau modernizări aduse de chiriaș rămân în proprietatea locatorului, locatarul renunțând la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat și pentru materialele utilizate. Pe durata contractului de închiriere, locatarul nu va fragmenta spațiul, ci el va rămâne în forma/structura aprobată de Consiliul Local al Municipiului Adjud.

V. Drepturile și obligațiile părților

Art.11. Locatorul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) Să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- b) Să încaseze chiria în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) Să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- d) Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art.12. Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- a) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) Să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) Să restituie bunul pe bază de proces-verbal la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere în stare inițială, liber de sarcini;
- d) Să respecte orarul de funcționare a evenimentului potrivit art. 3 din prezentul contract;
- e) Locatarul are obligația de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în imobilul închiriat, inclusiv avizul și autorizația de securitate la incendiu, prevăzut de lege sub sancțiunea rezilierii de plin drept a acestuia, locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate în imobilul închiriat sau pentru materialele utilizate;
- f) Locatarul are obligația de a expune **planul de evacuare în caz de urgență**, tip planșă (format minim A2, dimensiuni minime 42*59.4 cm), afișat la vedere pe suprafața terenului închiriat;
- g) Locatarul are obligația de a asigura căi de acces, de evacuare și de intervenție pentru autospecialele de intervenție rapidă în caz de urgență, pentru intervenții operative, fiind marcate conform reglementărilor în vigoare, blocarea acestora fiind absolut interzisă; se va respecta în mod absolut și obligatoriu asigurarea căii de acces cu lățimea de minim 7 m, cu asigurarea unei raze de viraj astfel încât curba să permită întoarcerea unui camion de intervenție (raza interioară uzuală 6-8m);
- h) Locatarul va menține liber accesul, fiind interzisă blocarea cu mașini parcate sau alte obstacole de orice fel;
- i) Locatarul are obligația de a utiliza personal tehnic calificat, respectând normele generale și specifice de securitate și sănătate în muncă (SSM), de protecție a muncii prevenind riscurile, utilizând echipament individual de protecție (EIP) adecvat activității desfășurate, cunoscând și aplicând regulile de securitate în situații de urgență.
- j) Locatarul are **obligația de a întocmi formalitățile necesare racordării și achitării taxelor aferente și a contravalorii serviciilor de furnizare utilități publice** necesare funcționării imobilului închiriat.
- k) Pe durata contractului de închiriere, locatarul va suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile, precum și orice alte costuri necesare întreținerii și administrării imobilului.
- l) Utilizatorul este integral răspunzător pentru deținerea avizelor, licențelor, aprobărilor și autorizațiilor necesare activității desfășurate;
- m) Pe perioada desfășurării evenimentului, se recomandă asigurarea și contractarea unor servicii de pază și protecție cu o societate specializată în acest domeniu de activitate, alături de asigurarea și asumarea răspunderii integrale pentru siguranța participanților și a desfășurării evenimentului în sine, prin întocmirea unei polițe de asigurare în acest sens;
- n) Locatarul va răspunde în totalitate de siguranța participanților în ceea ce privește accesul și folosința echipamentelor utilizate în desfășurarea evenimentului.

Art.13. În temeiul art. 9 din legea nr. 307/2006 - privind apărarea împotriva incendiilor, chiriașul are următoarele obligații:

- Să cunoască și să respecte normele de apărare împotriva incendiilor specifice activităților pe care le organizează sau desfășoară;
- Să elaboreze instrucțiunile de apărare împotriva incendiilor, să dispună măsurile necesare de aplicare și să verifice respectarea acestora;
- Să asigure întocmirea planurilor de intervenție și condițiile de aplicare a acestora în orice moment;
- Să asigure dotarea, utilizarea, verificarea și întreținerea mijloacelor de apărare împotriva incendiilor conform legislației în vigoare;
- Să ia măsuri, după caz, de identificare și înlăturare a oricărei situații care constituie pericol de incendiu și să le aducă la cunoștința proprietarului.

VI. Sublocățiunea și cesiunea

Art.14. Subînchirierea, precum și orice formă de asociere sau colaborare pe spațiul ce face obiectul contractului sunt strict interzise. Cesiunea contractului de închiriere către un terț este strict interzisă.

VII. Încetarea contractului

Art.15. Contractul încetează în următoarele situații:

- prin expirarea duratei pentru care a fost încheiat;
- prin rezilierea pe cale de instanță la solicitarea uneia dintre părți în condițiile nerespectării prevederilor contractului, cu posibilitatea solicitării de daune-interese.

VIII. Răspunderea contractuală

Art.16. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează daune interese conform legii. Forța majoră invocată și dovedită în condițiile legii apără de răspundere partea care o invocă.

Art.17. Litigiile de orice natură decurgând din executarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, atunci vor fi înaintate spre soluționare instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, două pentru proprietar și unul pentru chiriaș.

LOCATOR,
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
MUNICIPIUL ADJUD
PRIMAR,
ec. George-Claudiu NICA

LOCATAR,

SERVICIU JURIDIC

jur.

DIRECȚIA ECONOMICĂ

ec.

VIZAT CFP

ec.

ÎNTOCMIT,

ing.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier Elena Năstac

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Jur. Andra Genoveva SIBIȘAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
CONSILIUL LOCAL

Anexa IV la hotărârea nr. 70/30.04.202

FIȘĂ DE DATE A PROCEDURII PRIVIND LICITAȚIA

La proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a suprafeței de teren de 6238 mp din incinta Oborului situat în Municipiul Adjud, str. Copăcești înscris în CF 55641 Adjud, T2 P44, în vederea amplasării unor echipamente de divertisment

Secțiunea I. Autoritatea contractantă/organizatorul

1.1) Denumire si adresă

Municipiul Adjud, prin Aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Adjud, cu sediul în Str. Stadionului, nr. 2, Mun. Adjud, Jud. Vrancea CIF 4350491.

1.2) Comunicare

Caietul de sarcini poate fi procurat de la sediul organizatorului, începând cu data publicării pe pagina de internet www.adjud.ro.

Număr de zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor: 10 zile lucrătoare

Ofertele trebuie depuse la adresa menționată mai sus, în termenul publicat în anunț.

Secțiunea II. Obiectul contractului și criteriile de atribuire

1.1) Titlu:

Închirierea imobilului teren din incinta Oborului Municipiului Adjud, respectiv suprafața de 6238 mp din suprafața totală de 12921 mp, necesare desfășurării activităților comerciale specifice serviciilor de divertisment în cadrul Bălciului Anual, ce urmează a se desfășura în perioada 01-06 August 2026 în incinta Oborului situat în Municipiul Adjud, str. Copăcești, identificat în Cartea Funciară nr. 55641 Adjud, T2 P44.

1.2) Prețul minim solicitat pentru chirie este de 55.950 lei.

1.3) Criterii de atribuire

1) **cel mai mare nivel al chiriei** ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna raportat la suprafața imobilului de închiriat - pondere 40%;

Punctajul C(n) se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul C(n) se calculează proporțional, astfel:

$C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct.}$

2) **capacitatea economico-financiară a ofertanților**: cel mai mare nivel al cifrei de afaceri raportate la încheierea ultimului exercițiu financiar - pondere 5%;

Punctajul F(n) se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al cifrei de afaceri pentru perioada contractuală se acordă punctajul maxim alocat de 5 puncte;

b) Pentru celelalte punctajul F(n) se calculează proporțional, astfel:

$F(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 5 \text{ puncte.}$

Dacă ofertantul nu prezintă dovada unei cifre de afaceri raportată - se acordă 0 puncte.

3) **protecția mediului înconjurător**: implementarea sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau dovada deținerii unui contract de prestări servicii de colectare, transport și eliminare deșeuri - pondere 15%.

Punctajul se acordă astfel: Dacă ofertantul prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau dovada deținerii unui contract de prestări servicii de colectare, transport și eliminare deșeuri - se acordă 15 puncte;

Dacă ofertantul nu prezintă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau dovada deținerii unui contract de prestări servicii de colectare, transport și eliminare deșeuri - se acordă 0 puncte.

4) **condiții specifice impuse de natura bunului închiriat**

Punctajul se acordă astfel:

-niciun echipament: se vor acorda 0 puncte;

-minim 3 echipamente: se vor acorda 5 puncte;

-minim 5 echipamente: se vor acorda 15 puncte;

-minim 7 echipamente: se vor acorda 20 puncte;

-mai mult de 10 echipamente, inclusiv: se vor acorda 40 puncte.

***Dacă echipamentele de divertisment nu sunt însoțite de documente justificative de proveniență și carte tehnică, alături de autorizarea ISCIR în termen, acestea nu vor fi luate în considerare pentru calculul punctajului, conform criteriului de atribuire!**

****Nu se va permite amplasarea niciunui alt echipament de divertisment ce nu a fost prezentat în lista de inventar și care nu a făcut obiectul analizei și atribuirii punctajului aferent potrivit procedurii de licitație!**

Punctaj maxim total: 100

1.4) Durata contractului: 8 (opt) zile în perioada 31 iulie - 07 august 2026.

Secțiunea III. Criterii de valabilitate și motive de excludere

1) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

2) Fiecare participant poate depune o unică ofertă pentru imobilul propus spre închiriere.

- 3) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.
- 4) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 5) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 6) Documentație autorizare ISCIR conform Prescripției tehnice PT R 19 – Cerințe tehnice de securitate privind echipamentele și instalațiile montate și utilizate în cadrul parcurilor de divertisment/distracții și spațiilor de joacă.
- 7) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 8) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

Notă: se vor depune certificate fiscale valabile la momentul depunerii ofertelor din care să reiasă că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.

- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- e) face dovada deținerii echipamentelor de divertisment și își asumă diversitatea și funcționalitatea în condiții de siguranță a utilizării acestora, potrivit termenilor prevăzuți în documentația de atribuire.

9) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Notă: se va prezenta o declarație pe propria răspundere privind neîncadrarea în una din situațiile de mai sus prevăzute de pct. 9.

Secțiunea IV. Garanții

Garanția de participare trebuie să fie constituită în suma prevăzută în documentația de atribuire și va acoperi perioada de valabilitate a ofertei. Garanția trebuie să fie irevocabilă și trebuie

să prevadă că plata garanției de participare se va executa necondiționat, respectiv la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei garantate.

Cuantumul garanției de participare este echivalentul în lei a 2 de chirii zilnice, valoare calculată raportat la prețul minim solicitat pentru chiria suprafeței de teren.

Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare în cuantumul, forma și perioada de valabilitate solicitate prin documentația de atribuire se resping.

Secțiunea V. Proceduri de contestare

Orice contestații formulate împotriva actelor premergătoare încheierii contractului de închiriere se înregistrează la sediul organizatorului, în termen de 1 zi lucrătoare de la comunicarea acestora, iar acțiunile formulate împotriva deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor se vor înregistra la Tribunalul de la sediul reclamantului, în termen 6 luni de la comunicarea deciziei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Elena Năstac

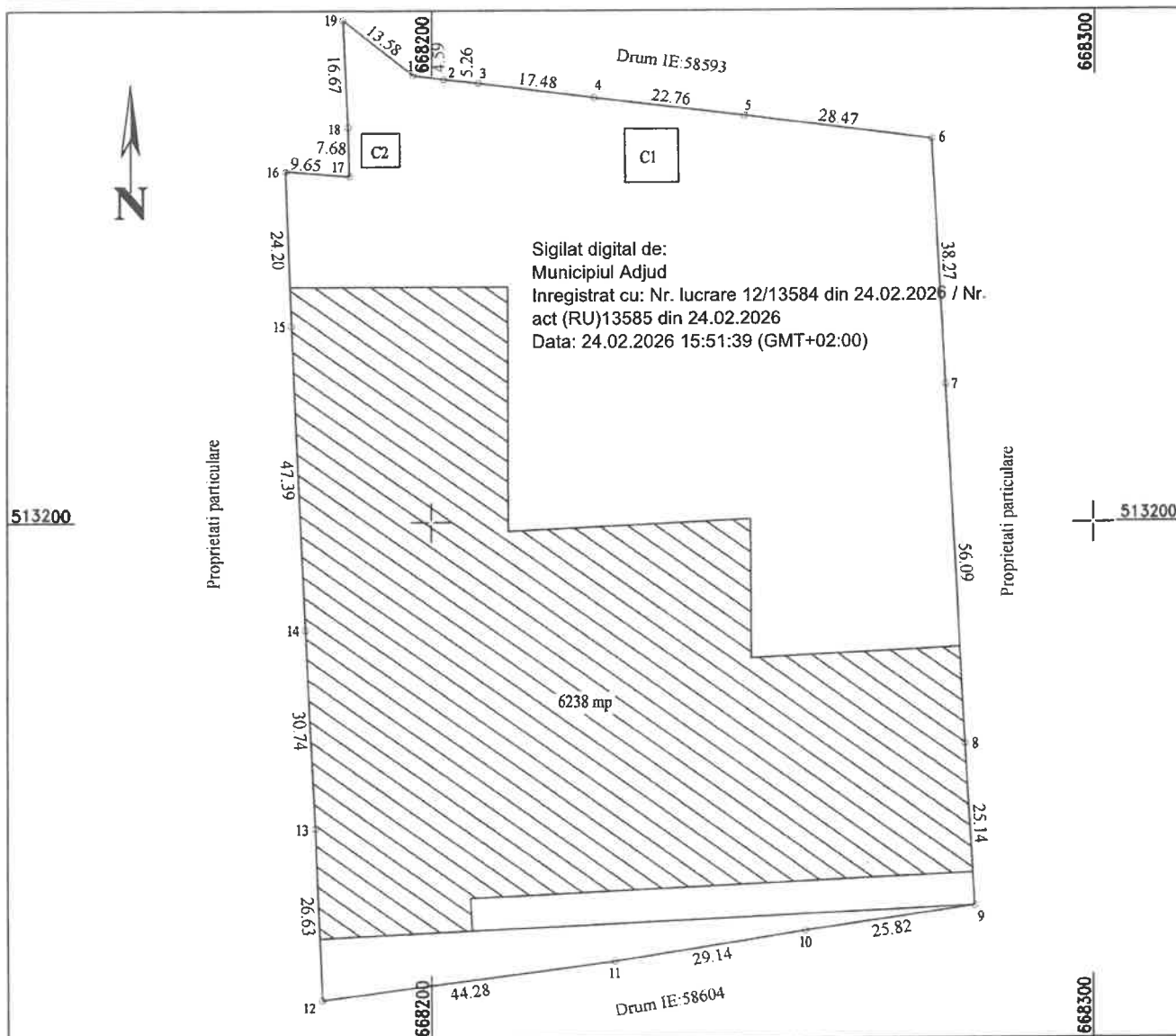
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Jur. Andra Gărnoveva SIBIȘAN

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.16

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
55641	12921 mp	Intravilan mun. Adjud, T 2, P 44

Cartea Funciara nr.	55641	UAT	Adjud
---------------------	-------	-----	-------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
44	Cc	12921	Terenul este imprejmuit.
Total		12921	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
C1	CA	67	Suprafata constr. desfasurata = 67 mp, constructie cu structura din beton.
C2	CA	30	Suprafata constr. desfasurata = 30 mp, cladirea transformatorului electric
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 12921 mp
12921 mp

eren,
atiei
steia
eren

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

Data: Februarie 2026



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55641 Adjud

Nr. cerere	3211
Ziua	19
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100201202867



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55641	Din acte: 12.249 Masurata: 12.921	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	55641-C1	Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud	S. construita la sol:67 mp; CONSTRUCTIE CU STRUCTURA DIN BETON.
A1.2	55641-C2	Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud	S. construita la sol:30 mp; CLADIREA TRNSFORMATORULUI ELECTRIC.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1864 / 30/01/2014		
Act Administrativ nr. 117, din 14/07/2009 emis de Consiliul Local Adjud. (H.G. 979/2009;+anexa);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
1) MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIU PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

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

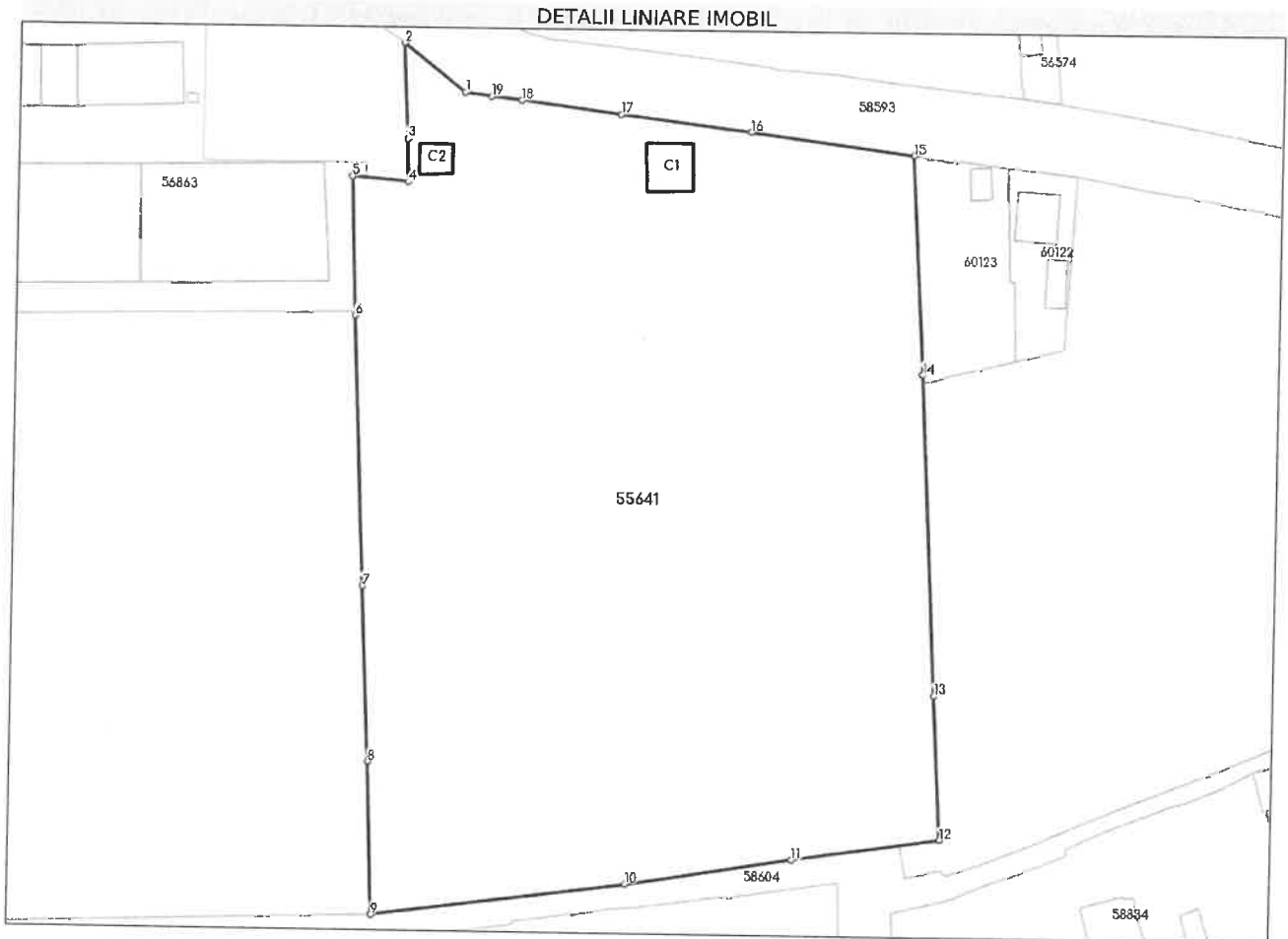
Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/13586 din 24.02.2026 / Nr.
act (RU)13587 din 24.02.2026
Data: 24.02.2026 15:52:44 (GMT+02:00)

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55641	Din acte: 12.249 Masurata: 12.921	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	12.921	2	44	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55641-C1	constructii anexa	67	Cu acte	S. construita la sol:67 mp; CONSTRUCTIE CU STRUCTURA DIN BETON.
A1.2	55641-C2	constructii anexa	30	Cu acte	S. construita la sol:30 mp; CLADIREA TRANSFORMATORULUI ELECTRIC.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	13.583

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	16.67
3	4	7.679
4	5	9.653
5	6	24.203
6	7	47.386
7	8	30.737
8	9	26.628
9	10	44.276
10	11	29.142
11	12	25.817
12	13	25.137
13	14	56.087
14	15	38.268
15	16	28.474
16	17	22.763
17	18	17.479
18	19	5.259
19	1	4.594

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/02/2026, 14:41

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

-TEREN INTRAVILAN -

Sigilat digital de:

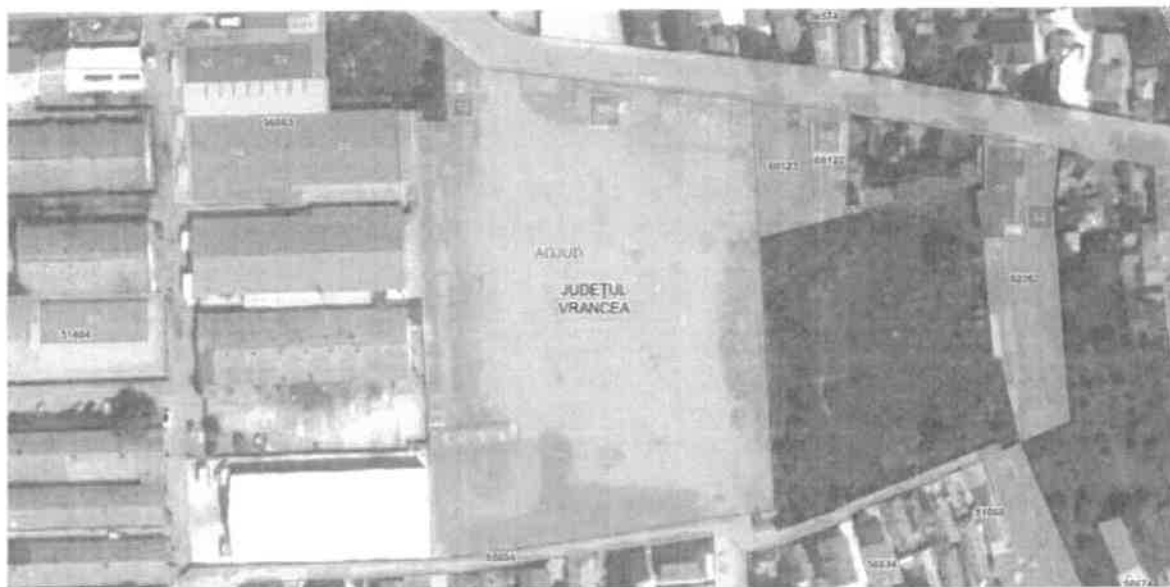
Municipiul Adjud

Inregistrat cu: Nr. Lucrare 12/13582 din 24.02.2026 / Nr.

act (RU)13583 din 24.02.2026

Data: 24.02.2026 15:49:10 (GMT+02:00)

RAPORT DE EVALUARE STABILIREA VALORII DE PIATA A CHIRIEI AFERENTA PERIOADEI DE 8 ZILE TEREN INTRAVILAN



-situat in localitatea Adjud, T2,P44, Jud.Vrancea

Proprietate imobiliara cu destinatie –OBOR

Proprietar : UAT MUNICIPIUL ADJUD

Utilizator desemnat : UAT MUNICIPIUL ADJUD

Data raport : 23.02.2026

Data evaluare : 23.02.2026

**CRISTEA
CATALINA**

Semnat digital de
CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24
14:43:43 +02'00'

Teren intravilan-situat în Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

CUPRINS

1. SINTEZA EVALUARII	3
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
2.1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI	4
2.1.2. CERTIFICARE	5
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	5
2.3. SCOPUL EVALUARII	5
2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUĂRII. DREPTURI EVALUATE	5
2.5. TIPUL VALORII	6
2.6. DATA EVALUARII	6
2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	6
2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA:	6
2.9. IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE	7
<i>Ipoteze</i>	7
2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
2.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUARII CU SEV	10
2.12. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	10
2.13. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE	12
2.14. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	12
3. DESCRIEREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUARII	13
3.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE	13
3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A CONSTRUCTIILOR	13
3.2.1. Locație – aspecte generale	13
3.2.2. Locația specifică	13
3.2.3. Descrierea construcțiilor.	13
3.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE	14
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
4.1. DEFINIREA PIETEI. CEREREA, OFERTA, ECHILIBRUL PIETEI	15
4.2. RISC ASOCIAT GARANTIEI – MENTIONATE IN SEV 310/SEV 103 RAPORTARE	17
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	19
5.1. ABORDAREA PRIN PIATA	19
5.1.1. Estimarea valorii terenului. Abordarea prin piata : metoda comparatiei directe.	19
5.2. ABORDAREA PRIN VENIT – METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI	19
5.3. ABORDAREA PRIN COST	20
5.3.1. Estimarea valorii construcțiilor. Abordarea prin cost	20
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
6.1. VALORI OBTINUTE	24
6.2. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24

**CRISTEA
CATALINA**Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:44:06 +02'00'

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

Anexe:

- Documentatie cadastrala
- Plan de amplasament
- Anexe comparabile (teren liber)
- Fotografii efectuate la inspectia proprietatii subiect

CRISTEA
CATALI
NA

Semnat digital
de CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24
14:44:40 +02'00'

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

1. SINTEZA EVALUARII**OBIECTUL EVALUAT: TEREN INTRAVILAN –din suprafata totala de 12921 mp conform CF 55641-Obor Adjud Lotul in suprafata de – 6238 mp, conform PAD din februarie 2026.****TIPUL PROPRIETATII:** Teren intravilan**PROPRIETAR:** UAT MUNICIPIUL ADJUD**UTILIZATORUL EVALUARII:** UAT MUNICIPIUL ADJUD**SCOPUL EVALUARII:** ESTIMAREA UNEI VALORI PENTRU INFORMARE - IN VEDEREA STABILIRII UNEI VALORI JUSTE DE INCHIRIERE PENTRU O PERIOADA DE 8 ZILE**LOCALIZARE:** Intravilan –Municipiul Adjud,T 2,P 44, Jud.Vrancea**Proprietatea imobiliara:**

- SUPRAFATA :- LOT -6238 mp
- DATA INSPECTIEI : 20.02.2026
- DATA EVALUARII / RAPORTULUI: 23.02.2026/ 23.02.2026

DREPTUL EVALUAT: dreptul deplin de proprietate asupra terenului**SCOPUL EVALUARII:** Stabilirea valorii chiriei de piata, in vederea inchirierii pe o perioada de 8 zile**BAZA EVALUARII:** valoarea de piata in vederea inchirierii**VALORI OBTINUTE :**

1. Prin abordarea prin piata:

LOT : 4.3 euro/mp/luna/ 30 zile = 0.143 euro/mp / zi

Estimarea chiriei pentru un teren pe termen scurt în România (perioade de la câteva zile la maximum 1-2 ani) variază extrem de mult în funcție de locație, utilități și destinație, fiind de regulă cu **30-50% mai mare** pe unitatea de timp decât o chirie pe termen lung.

In situatia data, ne confruntam cu estimarea unei chirii pe o perioada scurta de timp, prin urmare ajustam pretul unitar astfel:

$0.143 \times 50 \% + 0.143 = 0.22 \text{ euro / mp / zi}$

$6238 \text{ mp} \times 0.22 \text{ euro/mp/zi} \times 8 \text{ zile} = 10979 \text{ euro}$ – valoare estimata in vederea inchirierii terenului pentru o perioada de 8 zile

Teren intravilan –OBOR – LOT IN SUPRAFATA DE 6238 MP

Date imobil	Valoare chirie de piata estimate pentru o perioada de 8 zile (curs euro bnr 31.01.2026= 5.0961)	Valoare de piata unitara
CF 55641 – LOT S= 6238 mp	10979 euro/55950 ron	0.22 euro/mp / 1.12 ron/mp

**CRISTEA
CATALIN
A**

Semnat digital
de CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24
14:45:10 +02'00'

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

CONCLUZIA ASUPRA VALORII:

Valoarea de piata estimata a proprietatii este valoarea obtinuta prin **abordarea prin piata,**

rotunjita: 0.22 euro/mp/zi echivalent a 1.12 ron/mp/zi

(la cursul de 5.0961 ei/EUR)

Intocmit : EVALUATOR AUTORIZAT EPI – Cristea Catalina

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

2.1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de catre evaluator Cristea Catalina, in baza contractului de prestari servicii.

Identificarea evaluatorului : Cristea Catalina - persoana fizica

Competenta : membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - nu a fost necesara solicitarea unei asistente substantiale din partea altor specialisti pentru niciunul din aspectele evaluarii

Adresa : Str Vasile Alecsandri, fn, Adjud, Jud.Vrancea

Impartialitate: Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala, neavand nici o legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea.

2.1.2. CERTIFICARE

Prin prezenta certificam ca:

- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport ;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus-numita organizatie. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

**CRISTEA
CATALINA**

Semnat digital de
CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24
14:45:24 +02'00'

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul lucrării: UAT MUNICIPIUL ADJUD

Destinatarul lucrării (utilizator desemnat): UAT MUNICIPIUL ADJUD

Avand in vedere Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatarul lucrării.

2.3. Scopul evaluării

Evaluarea a fost solicitata pentru stabilirea valorii de piata in vederea inchirierii pe o perioada de 8 zile (SEV 104 - Tipuri ale valorii, pct. 30.1). Evaluarea nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezentat.

2.4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi evaluate

Activul subiect al evaluării il constituie proprietatea imobiliara **TEREN**, situata in Municipiul Adjud, T 2,P44,Jud.Vrancea, aflata in proprietatea **UAT MUNICIPIUL ADJUD**, iar dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate asupra terenului considerat a fi liber.

2.5. Tipul valorii

In prezentul raport se urmareste estimarea **valorii de piata** a bunului imobil, conform SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310). Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor – SEV 104 – Tipuri ale valorii, pct. 30.1: „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.30.2: “ **Valoarea de piata** este pretul cel mai probabil care se poate obtine in mod rezonabil pe piata, la data evaluării.

2.6. Data Evaluării

Data evaluării este **23.02.2026**, corespunzatoare unui curs de **5.0961 lei/EUR**(curs BNR 31.01.2026)

2.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Inspectia activului a fost realizata in data de 20.02.2026 de catre CRISTEA CATALINA evaluator autorizat de proprietati imobiliare avand legitimatia nr. 18876, in prezenta reprezentantului UAT Municipiului Adjud.

Evaluatorul a **examinat documentele** imobilului, puse la dispozitie de catre proprietar prin intermediul si/sau cu instiintarea UAT Municipiului Adjud, si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul sau reprezentantul acestuia. Responsabilitatea asupra informatiilor in baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revine clientului.

Inspectia a fost neinvaziva, nu s-a facut o analiza structurala, nu s-a investigat existenta unor eventuali contaminanti sau a retelelor magistrale de utilitati.

**CRISTEA
CATALINA** Semnat digital
de CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24
14:45:37 +02'00'

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea:

Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante au fost puse la dispozitie de catre proprietar prin intermediul si/sau cu instiintarea UAT Municipiul Adjud;

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului : suprafetele terenului au fost luate in considerare conform planurilor si documentelor puse la dispozitie de catre proprietar prin intermediul si/sau cu instiintarea UAT Municipiul Adjud;

Documentele si informatiile mentionate mai sus referitoare la activul evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietarul acestuia prin intermediul si/sau cu instiintarea UAT Municipiul Adjud.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie.

- Informatii de piata obtinute:

- Pentru proprietatea evaluata : inchirieri : www.olx.ro, Dragu Imobiliare Next Level ; nivelul preturilor unitare si al chiriilor unitare prezentat in materialele mentionate anterior au fost verificate prin convorbiri cu agentii imobiliare; din convorbire a reieșit si nivelul de negociere a preturilor / chiriilor efective fata de cele din oferte.

Surse bibliografice:

“EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE”

Editia romana dupa editia in limba engleza originala editata de Appraisal Institute – Chicago, SUA “STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR” – editia 2025

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 Documentare si conformare(IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii(IVS 104)
- SEV 102 Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 400: Verificarea evaluarii

2.9. Ipoteze, ipoteze speciale

Principalele ipoteze, ipoteze speciale si conditii limitative de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze

- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror

**CRISTEA
CATALINA**

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:45:59 +02'00'

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din

ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara este neocupata in cazul transferului ipotetic;
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie nein vaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;

CRISTEA
CATALINA

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:46:12 +02'00'

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

- Se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se considera că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul a examinat Planul imobilului și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care limitele acesteia corespund cu cele din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele cadastrale invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Valoarea evaluată este valabilă numai la data evaluării și s-ar putea ca ea să nu fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport. Precizăm că, la solicitarea UAT Municipiul Adjud, am alocat valoarea de piață în vederea închirierii a proprietății imobiliare pe componente, dar aceasta este o operație matematică în urma căreia nu rezultă valoarea de piață a componentelor.

**CRISTEA
CATALINA**

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:46:32 +02'00'

Teren intravilan-situat în Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

- acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului, al proprietarului, al clientului și al destinatarului raportului;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

2.11. Declarația conformității evaluării cu SEV

Subsemnata Cristea Catalina, evaluator autorizat de proprietăți imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, declar, în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a bunurilor, ANEVAR "SEV 103 (IVS 103) – Raportare" punctul 20.1, următoarele:

Am evaluat proprietatea imobiliară **TEREN –OBOR-lot în suprafața de 6238 mp-inchiriere**, situată în intravilanul Municipiului Adjud ,T2,P44 ,Jud.Vrancea Am fost solicitată să întocmesc o lucrare de evaluare a proprietății imobiliare care să corespundă cu cerințele standardelor de evaluare.

- Standardele de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2025 (incorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013).

2.12. Abordarea în evaluare și raționamentul

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

"C12. Teoretic toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 Cadrul general, pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra proprietății imobiliare."

Abordarea prin piață

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt, în general, eterogene (au caracteristici diferite). Chiar dacă terenul și construcțiile au caracteristici fizice identice cu ale celor vandute pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare se aplică, în mod uzual, abordarea prin piață.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluatorul ar trebui să adopte unitățile de comparație pe care participanții de pe piață le consideră general acceptate și adecvate în funcție de tipul de activ evaluat. Unitățile de comparație folosite în mod uzual includ:

- (a) prețul pe metru pătrat (sau pe picior pătrat) pentru o clădire sau prețul pe hectar pentru teren,
- (b) prețul pe cameră, și
- (c) prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole.

O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod unitar și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile, în fiecare analiză. În măsura în care este posibil,

**CRISTEA
CATALINA
A**

Semnat digital
de CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24
14:46:47 +02'00'

Teren intravilan-situat în Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.”

Abordarea prin venit

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul estimat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie potențială (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. Pentru anumite drepturi asupra proprietății imobiliare, capacitatea proprietății imobiliare de a genera un venit este strâns legată de o anumită utilizare sau de o activitate comercială/afacere (de exemplu, hoteluri, terenuri de golf etc.). În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau de cel potențial, provenit din activitatea comercială, flux care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Metoda de utilizare a potențialului comercial al proprietății imobiliare pentru a indica valoarea acesteia este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Atunci când abordarea prin venit se bazează pe fluxul de numerar provenit dintr-o activitate comercială/ afacere (mai degrabă decât pe fluxul de numerar provenit din chirie, din costurile cu întreținerea și alte costuri specifice proprietății imobiliare), *evaluatorul ar trebui să respecte, de asemenea, cerințele aplicabile stipulate în SEV 200*

Întreprinderi și participații la întreprinderi și, acolo unde este cazul, cerințele stipulate în SEV 210 Active necorporale.

În cazul de față veniturile din chirii în valuta sunt relativ constante în timp astfel încât am utilizat în calcul aceasta abordare. Chiria luată în calcul este chiria de piață care este estimată pe baza informațiilor de piață prezentate în anexa raportului (enumerată la pct.3.8 din raport).

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotarat și un locatar hotarat, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Abordarea prin cost

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire depreciat.

Abordarea prin cost se poate utiliza ca abordare principală atunci când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului respectiv.

În anumite cazuri, chiar și atunci când există dovezi ale prețurilor de tranzacționare de pe piață sau un flux de venit identificabil, abordarea prin cost se poate utiliza ca abordare secundară sau în coroborare cu cea principală.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de nou. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu una echivalentă modernă, la data evaluării. O excepție este cazul în care proprietatea echivalentă ar fi necesar să fie o replică a proprietății subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de nou ar fi mai degrabă cel al reproducerii sau al reconstruirii clădirii subiect, decât cel al înlocuirii cu un echivalent modern. Rezultatul abordării prin cost trebuie să reflecte toate costurile implicate, după caz, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare, cheltuielile de finanțare și profitul

CRISTEA
CATALINA

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:47:01 +02'00'

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

dezvoltatorului, costuri care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru crearea unui *activ* echivalent.

Costul echivalentului modern *trebuie* apoi ajustat, după caz, pentru deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică (vezi SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, secțiunea 80). Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un cumpărător potențial, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

2.13. Valoarea sau valorile obtinute

Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare reprezinta valoarea activului evaluat si considerata a fi platita integral, fara conditii de plata deosebite (rate, leasing etc). La cererea clientului, pe langa valorile in lei, opinia noastra privind valoarea a fost exprimata si in valuta (EUR).

2.14. Data raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit in data de 23.02.2026

3. DESCRIEREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUARII

3.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificata la adresa: intravilanul Municipiului Adjud,T 2,P44,Jud.Vrancea

Acte de provenienta, alte documente:

- Extras CF 55641 din data 19.02.2026, emis de OCPI Vrancea



Evaluatorul presupune, ca ipoteza de lucru, ca titlul de proprietate asupra activului este bun si marketabil, si nu acorda nici o garantie referitor la corectitudinea actelor privind dreptul de proprietate al clientului asupra activului evaluat.

**CRISTEA
CATALINA**

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:47:17 +02'00'

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

3.2.1. Locație – aspecte generale

Imobilul este amplasat in intravilanul Municipiului Adjud,T2,P44, Jud.Vrancea, conform PUZ aprobat prin HCL Adjud. Topografia zonei este plana..

- *Caracterul zonei :*

Caracterul zonei in care se afla proprietatea evaluata este rezidentiala.

- *Dezvoltarea zonei – cum a evoluat zona in ultimii ani:*

În prezent piața este în expectativă, previziunile sunt de scădere a volumului de tranzacții și al prețurilor.

3.2.2. Locația specifică

Adresa exacta: Adjud, T2,P44 ,Jud.Vrancea

Topografia si forma: teren plan, forma aproape dreptunghiulara .

3.2.3. Descrierea terenului

- *Teren intravilanl, situat intr-o zona limitrofa a Municipiului Adjud.Acesul se face pe un drum asfaltat.*

3.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, pct. 140.1 Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva *unui participant* de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent *activelor* nefinanciare, deoarece multe *active* financiare nu au utilizări alternative, *pot* totuși exista circumstanțe în care se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a *activelor* financiare.

Determinarea celei mai bune utilizări a presupus luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale ale terenului considerat a fi liber. Totuși, în practica, contribuția valorii construcțiilor existente, precum și orice posibilă deteriorare a acestora este, de asemenea, importantă pentru determinarea CMBU a proprietății și, prin urmare, este importantă pentru formarea unei opinii asupra valorii de piață a proprietății.

Valoarea de piață a terenului liber, estimată în raport ținând cont de utilitățile existente pe teren și de caracteristicile acestuia (localizare, topografie, forma, front stradal, acces, marime etc.) nu maximizează valoarea de piață în vederea închirierii, astfel ca nu o vom reține. Vom analiza CMBU a terenului construit.

**CRISTEA
CATALINA**

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:48:17 +02'00'

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

Din studiul asupra pietei aferente zonei in care este amplasata proprietatea s-a constatat ca singura utilizare legal permisa, fizic posibila si fezabila financiar si care reprezinta **cea mai buna utilizare este aceea de teren destinat organizarii unor evenimente pe termen scurt(utilizarea actuala).**

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei. Cererea, oferta, echilibrul pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei). In cazul prezentului imobil, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca **piata proprietatilor terenurilor de inchiriat pe termen scurt pentru organizarea unor evenimente**(balci, targuri, pietre, etc.) piata a carei localizare geografica este Adjud,jud.Vrancea, zona rezidentiala.

1. Delimitarea pietei

Piata competitiva este constituita din terenuri libere de sarcini, amplasate in apropierea acelorasi rute cu proprietatea de evaluat, in cazul de fata este vorba de proprietatile situate in extravilanul si intravilanul periferic al localitatii Adjud, Jud.Vrancea.

2. Previziunea cererii

Se remarca o tendinta de crestere a gradului de ocupare, ceea ce semnifica o usoara revigorare a pietei imobiliare specifice la nivel national. Nu putem face previziuni asupra cererii pe termen mediu si lung.

La nivel local exista proprietati nerezidentiale disponibile pentru eventuale dezvoltari viitoare iar zona fiind caracterizata ca fiind o zona linistita .

In contextul unei cresteri economice relativ bune la nivel national in ultimul an putem previziona ca pe termen scurt preturile, chiriile si cererea pentru spatii comerciale vor stagna, oprindu-se din scăderea care s-a inregistrat incepand cu anul 2019.

3.Cererea comercială și logistică în Adjud și județ

Cererea se manifestă mai moderat in zonele comerciale.

Pentru proprietățile de tip rezidential, cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități:

a) persoane fizice din localitate

CRISTEA
CATALINA

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:48:33 +02'00'

Teren intravilan-situat în Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

b) persoane fizice din afara localitatii

4. Echilibrul sau analiza reziduala

Pietele imobiliare nerezidentiale pot reactiona mai flexibil la cresterea cererii decat pietele altor tipuri de proprietate imobiliara deoarece sunt mai usor de construit fata de majoritatea tipurilor de cladiri cu finisari mai elaborate.

7. Previziunea atractivitatii proprietatii imobiliare subiect.

Ratele de absorbtie istorice pot sprijini o fundamentare a duratei generale a schimbarilor ciclice ale cererii si ofertei de Spatiu comercial de tipul proprietatii imobiliare subiect.

În perioada următoare, ne așteptăm la o stagnare a investițiilor în construcția de spații rezidențiale, în special datorită crizei economice care a dus la diminuarea cererii, dar chiar și în aceste condiții, estimăm că actuala chiria medie se va menține constantă, în jurul valorii de 5 – 8 euro/mp pentru spatiile din beton și cărămidă renovate la standarde europene și întreținute corespunzător.

Din punct de vedere al riscului asociat unor astfel de proprietăți, considerăm că rata de capitalizare adecvată acestui tip de proprietăți este apropiată de ratele întâlnite la proprietățile comerciale și logistice, astfel că intervalul 10-12% pentru Adjud pare rezonabil.

În acest interval, o valoare de 11% credem că reflectă în mod adecvat riscurile asociate acestui tip de proprietate.

În conformitate cu prevederile

- în prezent, piața imobiliară specifică din Adjud și zona limitrofa este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;

- tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității

- cererea curentă pentru spații rezidențiale în Adjud și zona limitrofa este mică, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;

- datorită faptului că proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în Adjud – localitate cu o activitate economică mică, se preconizează menținerea cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.

- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative

- pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.

- **vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia**

- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, considerăm că gradul de vandabilitate este mediu și se poate menține pe termen mediu.

- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției

- în contextul economic actual la nivel național (criza economică) și local (economie în stagnare) există posibilitatea scăderii puterii de cumpărare și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor pentru proprietăți de tipul celei analizate.

- **abordarea valorii adaptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață**

**CRISTEA
CATALINA**

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:48:52 +02'00'

Teren intravilan-situat în Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

- pentru estimarea valorii de piață în vederea închirierii terenului pentru perioada de 8 zile, a fost utilizată metoda comparației. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin venit. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Astfel, în data evaluării, la nivel global, ne confruntăm cu o criza economică datorită declarării stării de război între Rusia și Ucraina. Această stare a avut un impact puternic asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, ca și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic internațional caracterizat de un nivel de risc extrem de ridicat, care generează penurie de lichidități în anumite sectoare economice și face dificil accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul de garanție poate să fie crescut.

Ipoteze speciale: Nu s-au identificat în cuprinsul raportului de evaluare ipoteze speciale de lucru.
Concluzie - Pentru proprietatea analizată nu estimăm riscuri proprii.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață în vederea închirierii așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate următoarele abordări:

- **Abordarea prin piață:** a fost aplicată doar pentru estimarea valorii de piață a terenului. Deoarece nu există suficiența omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților imobiliare de tipul celei evaluate, această abordare nu a putut fi aplicată pentru întreaga proprietate imobiliară
- Abordarea prin venit;
- **Abordarea prin cost,** ca mijloc de verificare a rezonabilității valorii determinate prin abordarea prin venit și ca bază de alocare pro-rata a valorii de randament pe componente (construcții și teren).

Pe baza valorilor obținute prin cele două abordări evaluatorul își va formula opinia.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

5.1. Abordarea prin piață

5.1.1. Estimarea valorii terenului. Abordarea prin piață : metoda comparației directe.

Pentru evaluarea terenurilor s-a aplicat metoda comparațiilor directe care, ca și celelalte metode de evaluare, este guvernată de principiul **substituirii** – principiu de prim rang – care spune că „nici un cumparator „investitor” prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți (teren) este în relație directă cu prețurile unor proprietăți (terenuri) **comparabile** (similare) și **competitive**.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere pentru scopul evaluării și se aplică atunci când există vânzări de terenuri comparabile.

CRISTEA
CATALINA

Semnat digital de
CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24
14:49:15 +02'00'

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea

Valoarea de piata a terenului s-a estimat in conditiile **celei mai bune utilizari**.

Grila de calcul este prezentata in anexa.

VALOARE UNITARA ESTIMATA = 0.22 EUR/ 1.12 RON.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In final s-a procedat la revederea intregii evaluari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele si logica aplicate au condus la judecati consistente.

6.1. Valoarea chiriei pentru 8 zile estimata obtinuta:

1. LOT in suprafata de 6238 mp = 10979 euro/55950 ron

6.2. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Adecvarea, precizia și cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat opinia finala asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinentă este fiecare abordare / metoda scopului si utilizarii evaluării. Adecvarea unei abordari si a metodei din cadrul abordarii se referă direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea acesteia pe piata.

Precizia: Precizia evaluarii este legata de increderea evaluatorului in acuratetea datelor / informatiilor folosite in procedurile si tehnicile de analiza aplicate precum si in abordarile in evaluare utilizate, cu alte cuvinte este data de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor si a calculului efectuate precum si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor: Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatului unei abordari in evaluare. Ambele criterii au fost studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor furnizate de o anumita comparabila sau de o anumită abordare.

Avand in vedere cele de mai sus concluzia asupra valorii este: **valoarea de chirie aferenta a 8 zile , estimata a proprietatii imobiliare, este valoarea obtinuta prin abordarea prin piata, rotunjita, de:**

LOT = 10979 euro/55950 ron

10979 EUR echivalent cu 55950 lei (la cursul de 5.0961 lei/EUR)

Argumente care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator Membru Titular

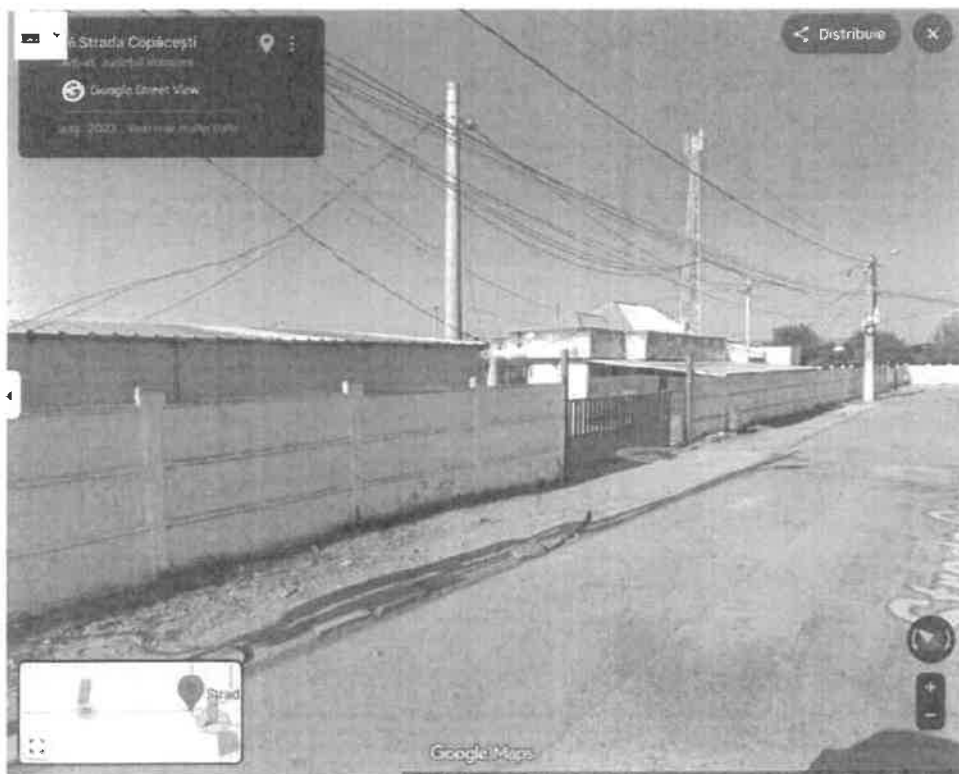
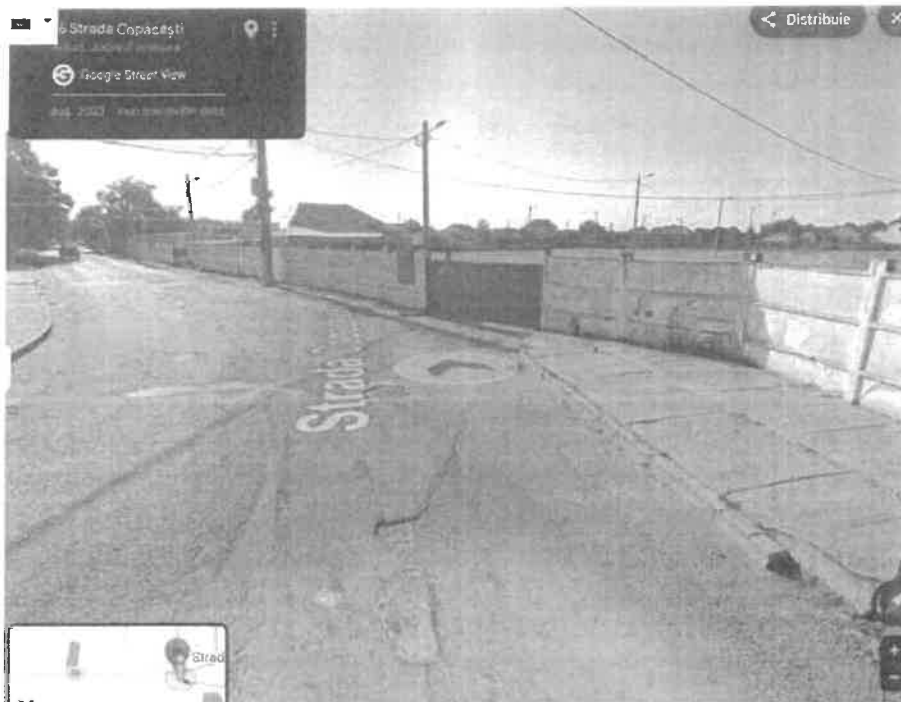
Cristea Catalina

Legitimatie nr 18876

**CRISTEA
CATALINA
A**

Semnat digital
de CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24
14:49:32 +02'00'

Teren intravilan-situat in Municipiul Adjud, T2,P44,Jud.Vrancea



**CRISTEA
CATALINA**

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:49:48 +02'00'

ANEXA - ABORDAREA PRJN PIATA

Grila de calcul

TEREN INTRAVILAN SITUAT IN MUN.ADJUD , T 2,P 44 JUDETUL VRANCEA

Detalii proprietate		UA		Subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Tipul proprietatii imobiliare		Teren intravilan		Teren intravilan		Teren intravilan		Teren intravilan		Teren intravilan	
Localizare	Zona	Intravilan Jud.vrancea	Adjud. Jud.vrancea	Intravilan Dumbraveni, Jud.Vrancea	Intravilan Adjud Jud.Vrancea	Intravilan Adjud Jud.Vrancea	Intravilan Adjud Jud.Vrancea	Intravilan Adjud Jud.Vrancea	Intravilan Adjud Jud.Vrancea	Intravilan Adjud Jud.Vrancea	Intravilan Adjud Jud.Vrancea
Suprafata	mp	6,238.00		8600		2661		4000			
Pret unitar	EUR/mp			6.50		0.3		0.4			
Marja de negociere	%			0%		0%		0%			
Pret ajustat cur/mp	EUR			6.5		0.3		0.4			
Elemente specifice tranzactiei											
Drept de proprietate transmis		Absolut		Absolut		Absolut		Absolut		Absolut	
Valoarea ajustarii	% EUR			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat	EUR			0		0		0		0	0 0 0 ## 0
Conditii de finantare		Normalo		Normalo		Normalo		Normalo		Normalo	
Valoarea ajustarii	% EUR			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat	EUR			0		0		0		0	0 0 0 ## 0
Conditii de vanzare		Independent		Independent		Independent		Independent		Independent	
Valoarea ajustarii	% EUR			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat	EUR			0		0		0		0	0 0 0 ## 0
Cheltuieli necesare imediat dupa cumnare		Nu e cazul		Nu e cazul		Nu e cazul		Nu e cazul		Nu e cazul	
Valoarea ajustarii	% EUR			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat	EUR			0		0		0		0	0 0 0 ## 0
Conditii de plata		Actualo		Actualo		Actualo		Actualo		Actualo	
Valoarea ajustarii	% EUR			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat	EUR			0.0		0.0		0.0		0.0	0 0 0 ## 0
Elemente specifice proprietatii											
Localizare		Intravilan Adjud. Jud.vrancea		Intravilan Dumbraveni, Jud.Vrancea		Intravilan Adjud Jud.Vrancea		Intravilan Adjud Jud.Vrancea		Intravilan Adjud Jud.Vrancea	
Valoarea ajustarii	% EUR			10%	0.6	0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
Caracteristici fizice											
Suprafata		6,238.00		8,600.00		2,661.00		4,000.00			
Valoarea ajustarii	% EUR			-10%	-0.60	10%	0.03	10%	0.04		
Topografie		Plaus		plana		plana		plana		plana	
Valoarea ajustarii	% EUR			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Deschidere				102		43		40			
Valoarea ajustarii	% EUR			-10%	-0.6	-5%	-0.01	-5%	-0.02		
Poartie		Limtrot		similara		similara		similara		similara	
Valoarea ajustarii	% EUR			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Destinatie		PGA		PGA		PGA		PGA		PGA	
Valoarea ajustarii	% EUR			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Forma m plan si deschidere		regulata		similara		superioara		superioara		superioara	
Valoarea ajustarii	% EUR			0%	0.0	-10%	-0.01	-10%	-0.02		
Auziti		NU		nu		nu		da		da	
Valoarea ajustarii	% EUR			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Total ajustari caracteristici fizice											
Caracteristici economice		Nu e cazul		Nu e cazul		Nu e cazul		Nu e cazul		Nu e cazul	
Valoarea ajustarii	% EUR			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Utilizare		Comerciala		similara		similara		similara		similara	
Valoarea ajustarii	% EUR			0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Cale de acces		accesibil		accesibil - superioara		accesibil-superioara		accesibil-superioara		accesibil-superioara	
Valoarea ajustarii	% EUR			-10%	-0.6	-10%	-0.01	-10%	-0.02		
Ajustare neta pentru elemente specifice proprietatii											
Pret ajustat	EUR			4.20		0.01		0.01		0.01	
Ajustare totala neta	% EUR			4.30		0.29		0.38			
Ajustare totala bruta	% EUR			20%	1.2	10%	0.1	10%	0.1		
Ajustare bruta	%			40%	2.4	40%	0.4	40%	0.8		
Minim ajustare bruta				40%		40%		40%			
Numar minim de ajustari		1		1		1		1		1	
Comparabila aleasa		Comparabila 1		Comparabila 1		Comparabila 1		Comparabila 1		Comparabila 1	
Valoare chiric / luna/mp		EUR/mp		4.30		4.30		4.30		4.30	

Semnat digital de
CRISTEA
CATALINA
 Data: 2026.02.24
 14:50:03 +02'00'

Scurte explicații pentru ajustările efectuate

În urma unei analize, Comparabila nr 1, în afara faptului că este situată într-o zonă inferioară față de proprietatea subiect, fapt pentru care a fost efectuată ajustare pentru localizare, este cea mai apropiată de caracteristicile necesare în vederea estimării unei evaluări imparțiale.

CHIRIA LUNARA ESTIMATA ESTE DE 4.3 EUR/MP

Drept de proprietate transmis

Cu ocazia vânzării, toate drepturile de proprietate se transmit în mod absolut. Nu s-au efectuat ajustări.

Condiții de finanțare

Estimarea valorii de plată se face în condițiile plății integrale. Nu s-au efectuat ajustări.

Condiții de vânzare

ajustări.

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare

Nu se impun cheltuieli după achiziție. Nu s-au efectuat ajustări.

**CRISTEA
CATALINA**

Semnat digital de
CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24
14:50:19 +02'00'

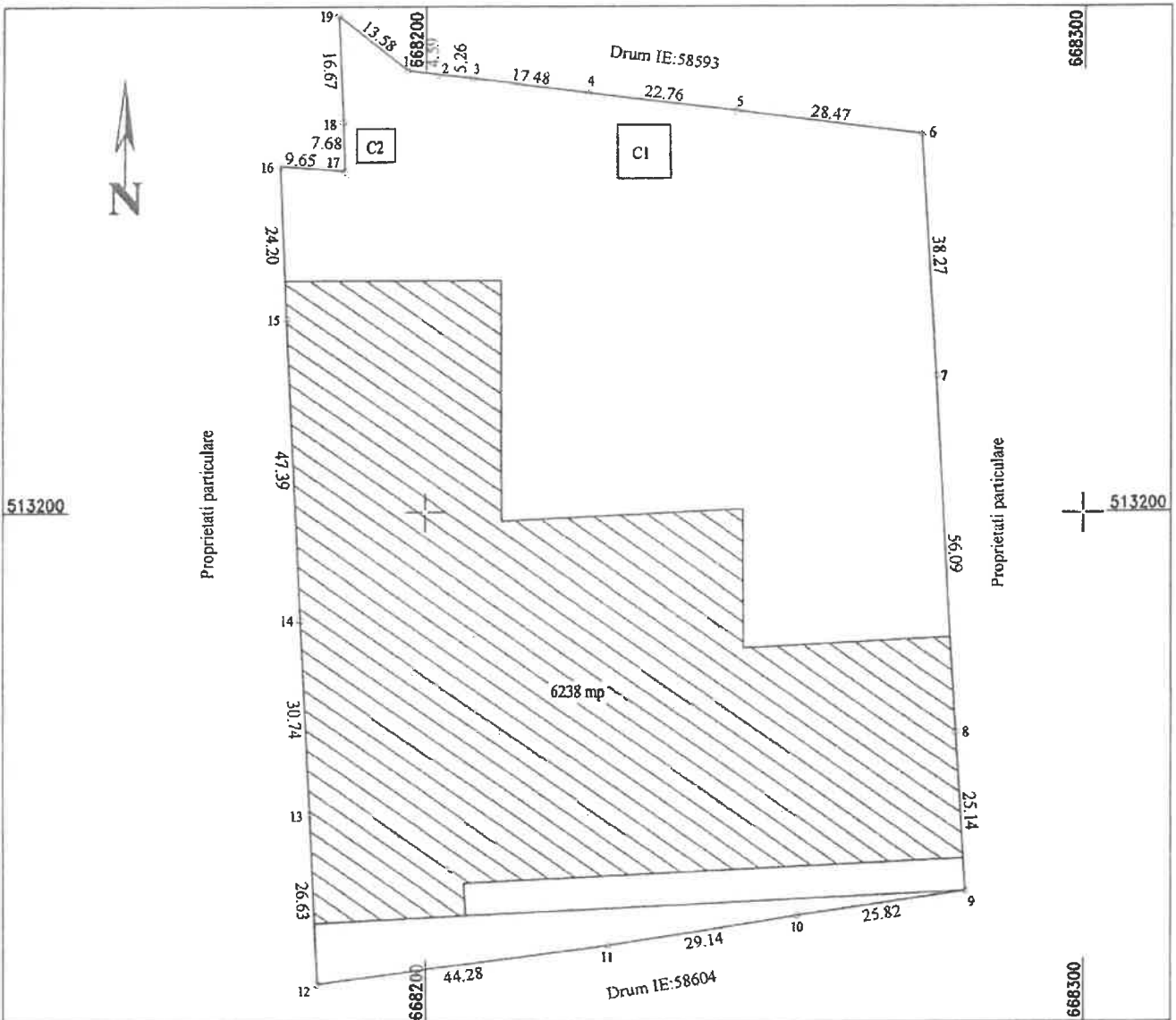
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.16

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
55641	12921 mp	Intravilan mun. Adjud, T 2, P 44

Cartea Funciara nr.	55641	UAT	Adjud
---------------------	-------	-----	-------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
44	Cc	12921	Terenul este imprejmuit.
Total		12921	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
C1	CA	67	Suprafata constr. desfasurata = 67 mp, constructie cu structura din beton.
C2	CA	30	Suprafata constr. desfasurata = 30 mp, cladirea transformatorului electric
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 12921 mp
 Suprafata din act. = 12921 mp

la teren,
entitatii
ceteia
in teren

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

Inspector

Data: februarie 2026

CRISTEA
CATALINA

Semnat digital de
CRISTEA
CATALINA

Data:
2026.02.
24
14:50:57
+02'00'



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55641 Adjud

Nr. cerere	3211
Ziua	19
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100201202867



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55641	Din acte: 12.249 Masurata: 12.921	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	55641-C1	Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud	S. construita la sol:67 mp; CONSTRUCTIE CU STRUCTURA DIN BETON.
A1.2	55641-C2	Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud	S. construita la sol:30 mp; CLADIREA TRANSFORMATORULUI ELECTRIC.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1864 / 30/01/2014 Act Administrativ nr. 117, din 14/07/2009 emis de Consiliul Local Adjud. (H.G. 979/2009;+anexa);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIU PUBLIC	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

**CRISTEA
CATALINA
NA** Semnat digital
de CRISTEA
CATALINA
Data:
2026.02.24
14:51:13 +02'00'

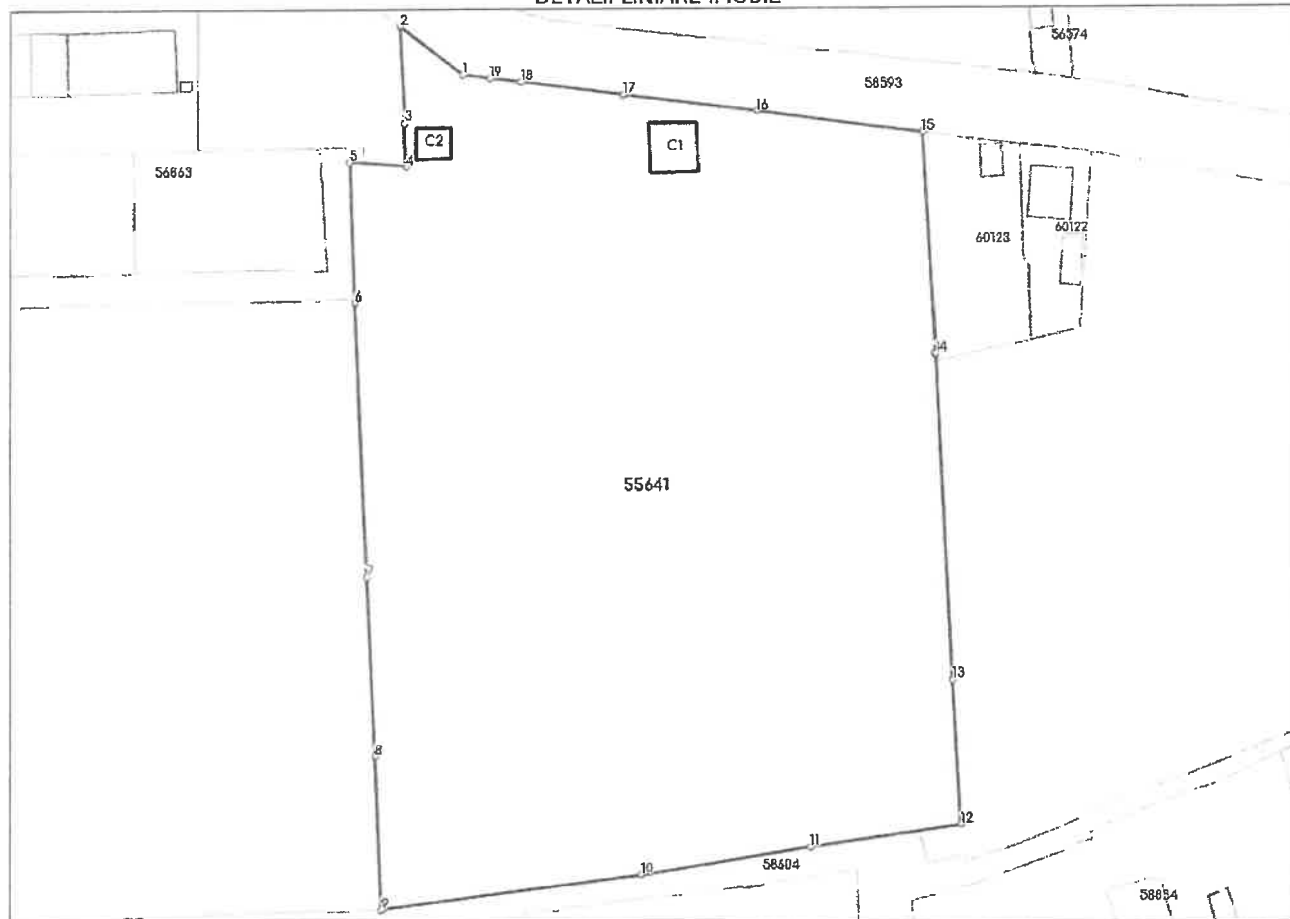
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55641	Din acte: 12.249 Masurata: 12.921	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	12.921	2	44	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55641-C1	construcții anexa	67	Cu acte	S. construita la sol:67 mp; CONSTRUCTIE CU STRUCTURA DIN BETON.
A1.2	55641-C2	construcții anexa	30	Cu acte	S. construita la sol:30 mp; CLADIREA TRANSFORMATORULUI ELECTRIC.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.583

CRISTEA
CATALINA

Semnat digital de CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24 14:51:33
+02'00'

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	16.67
3	4	7.679
4	5	9.653
5	6	24.203
6	7	47.386
7	8	30.737
8	9	26.628
9	10	44.276
10	11	29.142
11	12	25.817
12	13	25.137
13	14	56.087
14	15	38.268
15	16	28.474
16	17	22.763
17	18	17.479
18	19	5.259
19	1	4.594

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/02/2026, 14:41

CRISTEA
CATALINA

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:52:03 +02'00'

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>


🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

🔍 Căutare

🏠 Inapoi [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenui](#) / [Terenui - Vrancea](#) / [Terenui - Vrancea - judet](#) / [Terenui - Dumbraveni](#) / [Imobiliare/terenui/dumbraveni_79841/](#)

PRIVAT ⓘ

 **ANONIMOS**
Pe OLX din martie 2018
Activ pe 09 februarie 2026
[\[oferte/user/7CK25/\]](#)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul



➤ Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > [\[oferte/user/7CK25/\]](#)

LOCALITATE

📍 Dumbraveni
Vrancea



Vezi locația pe hartă

Postat 09 februarie 2026

Teren de VINZARE sau INCHIRIEZ = DUMBRAVENI Vrancea 86 ari
6,50 €

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 8 600 m² Extravilan / Intravilan: Extravilan

PUBLICITATE ⓘ

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz  

DESCRIERE

Vand sau INCHIRIEZ teren in comuna Dumbraveni 86 ari= Judetul Vrancea la E85, L=86m(In adancime), l=102m(deschidere) la E 85,pretabil orice destinatie (Restaurant, Hala depozotare/productie, drive coffe),drum comunal in lateral,terenul este acoperit cu un strat gros de pietris . Pret 6,5 e/m patrat

ID: 270427653

Vizualizat: 3313

💬 Chat

📌 [\[anunturi-salvate/search/\]](#)



👤 Contul tău

[\[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fteren-de-vinzare-sau-inchiriez-dumbraveni-vrancea-86-ari-IDliGAw.html%3Fsearch_reason%3Dsearch%257Corganic&ref\[0\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fteren-de-vinzare-sau-inchiriez-dumbraveni-vrancea-86-ari-IDliGAw.html%3Fsearch_reason%3Dsearch%257Corganic&ref[0])

Adaugă ar

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vinzare-sau-inchiriez-dumbraveni-vrancea-86-ari-IDliGAw.html?search_reason=search%7Corganic

1/3

CRISTEA
CATALINA

Semnat digital de CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24 14:52:20 +02'00'

2/23/26, 9:03 AM

Teren de VINZARE sau INCHIRIEZ = DUMBRAVENI Vrancea 86 ari Dumbraveni • OLX.ro

Liste de prețuri (<https://ajutor.olx.ro/obxhelp/s/article/politica-privind-utilizarea-cookies-V17>)

ANPC (<https://anpc.ro>)

How to OLX (<https://howto.olx.ro>)

Academia de Business (<https://business.olx.ro>)

Livrare prin OLX (<https://livrare.olx.ro>)

Politica privind cookie-urile (<https://ajutor.olx.ro/obxhelp/s/article/politica-privind-utilizarea-cookies-V17>)

Informatii Ordin 225/2023 (<https://ajutor.olx.ro/obxhelp/s/article/Informa%C8%9BlI-pre%C4%83zute-de-Ordinul-225-dln-25-aprilie-2023-emis-de-ANPC>)

Setări Cookies

OLX.bg
(<https://olx.bg>)

OLX.pl
(<https://olx.pl>)

OLX.ua
(<https://olx.ua>)

OLX.pt
(<https://olx.pt>)

Autovit.ro
(<https://autovit.ro>)

Storia.ro
(<https://storia.ro>)

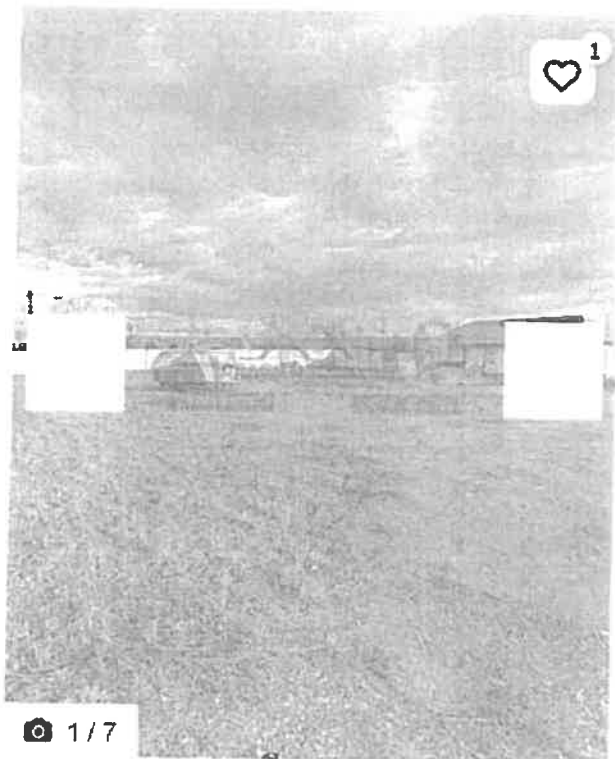
OLX Business
(<https://businesshub.olx.ro>)

CRISTEA
CATALINA

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:52:53 +02'00'

romimo.ro**Teren imprejmuit/ Foarte aproape de E85****900 EUR**Vrancea, Adjud Est  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 2/22/2026 3:26:18 AM

**Dragu Imobiliare Next Level**

Vezi toate anunțurile

 **Arată telefon****Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

 Adaugă fișier ?**Mesaj****Distribuie anunțul pe****Specificații**Suprafata terenului 2674 m²

Front stradal 52.64

**CRISTEA
CATALINA**Semnat digital de CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24 14:53:10
+02'00'

romimo.ro

in comun

Descriere

Vă propunem spre închiriere un teren cu o suprafață totală de 2661 mp, situat foarte aproape de E85, cu acces facil pentru camioane de mare tonaj.

Pe acest teren se află o construcție bine întreținută de 90 mp, ideală pentru birouri sau cazarea angajaților.

Detalii suplimentare:

- Împrejmuit cu gard din tablă pentru securitate.
- Front stradal generos de 43 m.

Pretabil pentru diverse activități:

- Dezmembrări auto.
- Parcare utilaje grele sau camioane.
- Depozitare materiale sau alte activități logistice.

Preț de închiriere: Negociabil.

We offer for rent a plot of land with a total area of 2661 sqm, located very close to E85, with easy access for large trucks.

On this land, there is a well-maintained 90 sqm building, ideal for offices or employee accommodation.

Additional Details:

Enclosed with a metal fence for security.

Generous street frontage of 43 m.

Suitable for various activities, including:

Auto dismantling.

Parking for heavy equipment or trucks.

Material storage or other logistical activities.

Rental Price: Negotiable.

ID anunț: 1697206940

👁 Vizualizări: 262


<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-pte-casa/anunt/teren-imprejmuit-in-spatele-cimitirului-adjud-vrancea/0912h15ef302...>

2/4

**CRISTEA
CATALINA**Semnat digital de
CRISTEA CATALINAData: 2026.02.24
14:53:27 +02'00'

romimo.ro

 **Fă ofertă**

 **Arată telefon**

Anunțuri recomandate

**Teren intravilan la E85 /
Adjud/ Langa Rompetrol**

 Adjud

900 EUR

Pentru a
contacta acest
utilizator, intră în
contul tău
Romimo.ro sau
creează-ți rapid
un cont nou!

**Intră în cont /
Înregistrează-te**

Descarcă aplicația Romimo



Informații utile

Parteneri

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-imprejmult-in-spatele-cimitirului-adjud-vrancea/0912h15ef302...>

3/4

**CRISTEA
CATALINA**

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:53:45 +02'00'

Romimo.ro

Abonament VIP

Siguranța tranzacțiilor

Termeni și condiții

Modifică setările de confidențialitate

Lista categoriilor

Contact

Publicitate

Regulament Campanie

Romjob.ro - Anunturi locuri de munca

Cazare24.ro - Anunturi cu oferte de cazare

Bestbike.ro - Anunturi moto

Animalutul.ro - Anunturi gratuite animale

Startapro.hu - Ingyenes Apróhirdetés

Quoka.de - Kostenlose Kleinanzeigen



© 2026 Romimo.ro

26.02.19.0c2c8d0

CRISTEA
CATALINA

Semnat digital de CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24 14:54:03
+02'00'

Teren intravilan la E85 / Adjud/ Langa Rompetrol

900 EUR

[Vrancea, Adjud Est](#)  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 2/22/2026 3:26:16 AM

 [Repostat automat](#)



Dragu Imobiliare Next Level

Vezi toate anunțurile

 [Arată telefon](#)

Contactează vânzătorul

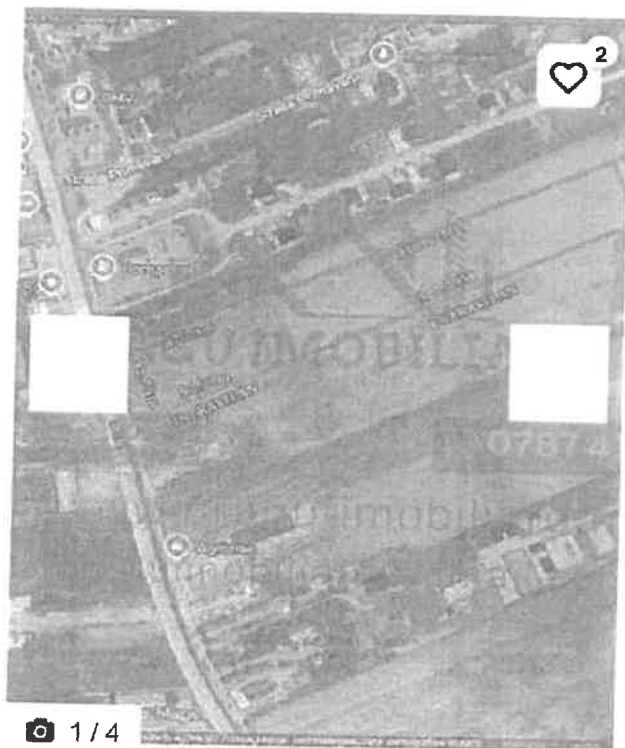
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?


Caractere rămase: 2939

 [Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



 1 / 4



Specificații

Suprafata terenului 5000 m²

romimo.ro

CRISTEA
CATALINA

Semnat digital de CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24 14:54:19 +02'00'

Numar fronturi	1
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Descriere

Dragu Imobiliare propune spre închiriere un teren intravilan excelent amplasat în Adjud (jud. Vrancea), cu deschidere generoasă la drumul european E85, ideal pentru activități comerciale, logistice sau industriale.

Localizare: în imediata apropiere a benzinăriei Rompetrol – la doar 100–150 m distanță, zonă cu trafic intens și vizibilitate maximă.

Suprafață totală: 27.000 mp, din care 4000 mp sunt intravilan.

Deschidere: 40 metri liniari la E85.

Terenul poate fi închiriat integral (4.000 mp) sau, în funcție de necesități, se poate extinde cu o porțiune din terenul extravilan, oferind o flexibilitate ridicată pentru diverse tipuri de activități:

platforme logistice sau depozite,

showroom / spațiu comercial,

parcare pentru utilaje sau TIR-uri,

unități de producție sau service.

Preț orientativ: 1.500 euro/lună
(negociabil, în funcție de suprafață, activitate și durata contractului)

Proprietarul este deschis la înțelegeri flexibile și la contracte de lungă durată, pentru a asigura stabilitate și predictibilitate afacerilor serioase.

romimo.ro

**CRISTEA
CATALINA**

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:54:36 +02'00'

ID anunț: 1762960585

👁️ Vizualizări: 183

📄 Raportează

👤 Fă ofertă

📞 Arată telefon

Anunțuri recomandate

Terén imprejmuit/ Foarte aproape de E85

📍 Adjud

900 EUR

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău Romimo.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

Intră în cont /
Înregistrează-te

Descarcă aplicația Romimo

romimo.ro

**CRISTEA
CATALINA**

Semnat digital de
CRISTEA CATALINA
Data: 2026.02.24
14:54:53 +02'00'



Informații utile

- Ajutor
- Întrebări frecvente
- Abonament VIP
- Siguranța tranzacțiilor
- Termeni și condiții
- Modifică setările de confidențialitate
- Lista categoriilor
- Contact
- Publicitate
- Regulament Campanie

Parteneri

- Publi24.ro** - Anunturi gratuite
- Bestauto.ro** - Anunturi auto/moto
- Romjob.ro** - Anunturi locuri de munca
- Cazare24.ro** - Anunturi cu oferte de cazare
- Bestbike.ro** - Anunturi moto
- Animalutul.ro** - Anunturi gratuite animale
- Startapro.hu** - Ingyenes Apróhirdetés
- Quoka.de** - Kostenlose Kleinanzeigen



CRISTEA
CATALINA

Semnat digital de CRISTEA
CATALINA
Data: 2026.02.24 14:55:12 +02'00'