

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD

SERVICIUL PATRIMONIU

APROBAT
PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD
Ec. George-Clăduș NICA

R E F E R A T

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/40699 din 17.06.2026 / Nr.
act (RU)40700 din 17.06.2026
Data: 17.06.2026 08:17:02 (GMT+03:00)

În conformitate cu dispozițiile art. 129 alin. 6, lit. (b) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local este administratorul domeniului public și privat al unității administrativ teritoriale. În acest sens, există obligația identificării și inventarierii bunurilor imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale.

Exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face potrivit prevederilor art. 354 din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, respectiv: „*Domeniul privat. (1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.*

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată..”, în acest sens fiind întocmit prezentul proiect de hotărâre.

Imobilul tip apartament în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD: 3308/1;C2 Adjud, a fost propus spre vânzare, respectiv achiziție de către proprietar, domnul prin mandatar domnul Gospodaru Virgil, agent imobiliar la Gospodaru-Imobiliare Adjud, titular a I.I. Gospodaru Virgil, identificată prin CUI 19958439, înmatriculată la Registrul Comerțului Vrancea sub nr. F39/919/2002.

Blocul nr. 12 din strada 1 Mai este identificat și intabulat prin CF vechi 3308 Adjud și potrivit înscrierilor, actualmente aparține parțial domeniului privat al municipiului Adjud, fiind inclus în inventarul domeniului privat al UAT Municipiul Adjud prin Hotărârea Consiliului Local nr. 51 din 28 februarie 2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud – Cap. Bunuri imobile – Clădiri și terenuri – A. Clădiri pentru locuințe – pozițiile 27-33, pagina 1, fiind enumerate 7 imobile dintre care 3 au fost ulterior înstrăinate

dobândind destinația de cabinete medicale sau cabinete medicale tehnică dentară, implicit devenind proprietăți private, printre care și imobilul în cauză, imobil identificat prin nr. C2 a domnului

Analizându-se necesitatea propunerii, respectiv prin transmiterea ofertei de vânzare nr. 2/31.03.2026, înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Adjud cu nr. 12/22804 din 31.03.2026/Nr. act (RU)22982 din 01.04.2026, s-a convocat Comisia de Negociere a Municipiului Adjud, constituită potrivit Hotărârii nr. 107/30.06.2025 a Consiliului Local al Municipiului Adjud privind constituirea comisiei de negociere pentru achiziția de bunuri imobile și aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al acestuia, în vederea dezbaterii posibilei achiziții și a negocierii directe cu vânzătorul, având ca punct de reper informativ și consultativ Raportul de evaluare – proprietate imobiliară – cabinet medical tehnică dentară situat la etajul nr. 1 dintr-un bloc cu regim de înălțime P+2E, Str. 1 Mai, bl. 12, ap. C, mun. Adjud, județul Vrancea, întocmit de către Cristea Cătălina – evaluator extern membru ANEVAR conform legitimație nr. 18876, înregistrat în evidențele Primăriei Municipiului Adjud cu nr. 12/25228 din 08.04.2026/Nr. act (RU)25229 din 08.04.2026.

În considerarea atributului legal al Consiliului Local al Municipiului Adjud de a analiza oportunitatea și de a hotărî cu privire la achiziția imobilului tip apartament în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD: 3308/1;C2 Adjud și introducerea și înregistrarea în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al UAT Municipiul Adjud prin completarea și modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 51/28.02.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Adjud, vă rugăm ca în conformitate cu prerogativele art. 136, alin. (1) pe care vi le conferă Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, să inițiați un Proiect de hotărâre al Consiliului Local al Municipiului Adjud privind aprobarea achiziției imobilului tip apartament în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD: 3308/1;C2 Adjud și introducerea și înregistrarea în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al UAT Municipiul Adjud prin completarea și modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 51/28.02.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Adjud.

Întocmit,
Serviciul Patrimoniu
Jur. Moraru-Șerban Oana

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD

PRIMAR

EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziției imobilului tip apartament în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD: 3308/1;C2 Adjud și introducerea și înregistrarea în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al UAT Municipiul Adjud prin completarea și modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 51/28.02.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Adjud

În conformitate cu dispozițiile art. 129 alin. 6, lit. (b) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local este administratorul domeniului public și privat al unității administrativ teritoriale. În acest sens, există obligația identificării și inventarierii bunurilor imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale.

Exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face potrivit prevederilor art. 354 din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, respectiv: *„Domeniul privat. (1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.*

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată..”, în acest sens fiind întocmit prezentul proiect de hotărâre.

Imobilul tip apartament în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD: 3308/1;C2 Adjud, a fost propus spre vânzare, respectiv achiziție de către proprietar, domnul prin mandatar domnul Gospodaru Virgil, agent imobiliar la Gospodaru-Imobiliare Adjud, titular a I.I. Gospodaru Virgil, identificată prin CUI 19958439, înmatriculată la Registrul Comerțului Vrancea sub nr. F39/919/2002.

Blocul nr. 12 din strada 1 Mai este identificat și intabulat prin CF vechi 3308 Adjud și potrivit înscrierilor, actualmente aparține parțial domeniului privat al municipiului Adjud, fiind inclus în

inventarul domeniului privat al UAT Municipiul Adjud prin Hotărârea Consiliului Local nr. 51 din 28 februarie 2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud – Cap. Bunuri imobile – Clădiri și terenuri – A. Clădiri pentru locuințe – pozițiile 27-33, pagina 1, fiind enumerate 7 imobile dintre care 3 au fost ulterior înstrăinate dobândind destinația de cabinete medicale sau cabinete medicale tehnică dentară, implicit devenind proprietăți private, printre care și imobilul în cauză, imobil identificat prin nr. C2 a domnului

Analizându-se necesitatea propunerii, respectiv prin transmiterea ofertei de vânzare nr. 2/31.03.2026, înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Adjud cu nr. 12/22804 din 31.03.2026/Nr. act (RU)22982 din 01.04.2026, s-a convocat Comisia de Negociere a Municipiului Adjud, constituită potrivit Hotărârii nr. 107/30.06.2025 a Consiliului Local al Municipiului Adjud privind constituirea comisiei de negociere pentru achiziția de bunuri imobile și aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al acestuia, în vederea dezbaterii posibilei achiziții și a negocierii directe cu vânzătorul, având ca punct de reper informativ și consultativ Raportul de evaluare – proprietate imobiliară – cabinet medical tehnică dentară situat la etajul nr. 1 dintr-un bloc cu regim de înălțime P+2E, Str. 1 Mai, bl. 12, ap. C, mun. Adjud, județul Vrancea, întocmit de către Cristea Cătălina – evaluator extern membru ANEVAR conform legitimație nr. 18876, înregistrat în evidențele Primăriei Municipiului Adjud cu nr. 12/25228 din 08.04.2026/Nr. act (RU)25229 din 08.04.2026.

Astfel, au avut loc 2 ședințe ale Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud, consemnate și înregistrate prin procesele verbale ale ședințelor din data de 14.04.2026, respectiv nr. 12/26388 din 16.04.2026/Nr. Act(RU) 26389 din 16.04.2026 și din luna mai a anului 2026, respectiv nr. 12/35340 din 22.05.2026/Nr. Act(RU) 35341 din 22.05.2026, în care s-a analizat perspectiva achiziției, s-au purtat negocieri deschise cu reprezentantul societății vânzătoare al imobilului, s-a convenit asupra prețului final de vânzare, respectiv achiziție în quantum de 13.500 euro, plătitbil într-o unică tranșă, pornind de la un preț solicitat inițial în quantum de 15.000 euro și de la valoarea rezultată prin raportul de evaluare reprezentând prețul pieței în valoare de 13.700 euro.

De asemenea, în vederea susținerii inițierii achiziției imobilului prezentat s-a avut în vedere și nota de fundamentare privind necesitatea achiziționării unui spațiu pentru situații de urgență/criză/violență domestică în Municipiul Adjud, întocmită de către Direcția de Asistență Socială a Primăriei Municipiului Adjud, înregistrată cu nr. 132/4367 din 08.05.2026/ Nr. act (RU)4368 din 08.05.2026, în cuprinsul căreia este expusă nevoia asigurării unui spațiu corespunzător pentru dezvoltarea unor servicii sociale de suport pentru situații de urgență/criză/violență domestică, destinate persoanelor aflate în situații de vulnerabilitate din comunitatea noastră, motiv pentru care se poate lua în considerare inițierea achiziției de către Primăria Municipiului Adjud, în vederea

completării patrimoniului public cu obiective de interes, cu asumarea prețului negociat, la un nivel inferior celui de piață tranzacționat.

În conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, am inițiat prezentul Proiect de hotărâre privind aprobarea achiziției imobilului tip apartament în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD: 3308/1;C2 Adjud și introducerea și înregistrarea în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al UAT Municipiul Adjud prin completarea și modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 51/28.02.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Adjud.

INIȚIATOR

PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD

Ec. George-Claudiu NICA

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD

SERVICIUL PATRIMONIU

RAPORT DE SPECIALITATE

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/40702 din 17.06.2026 / Nr.
act (RU)40703 din 17.06.2026
Data: 17.06.2026 08:21:25 (GMT+03:00)

La proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziției imobilului tip apartament în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD: 3308/1;C2 Adjud și introducerea și înregistrarea în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al UAT Municipiul Adjud prin completarea și modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 51/28.02.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Adjud

Potrivit prevederilor art. 136 alin. (8) lit. a și b din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, problemele înscrise pe ordinea de zi a ședințelor consiliului local nu pot fi dezbătute, dacă nu sunt însoțite de referatul și raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

În conformitate cu dispozițiile art. 129 alin. 6, lit. (b) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local este administratorul domeniului public și privat al unității administrativ teritoriale. În acest sens, există obligația identificării și inventarierii bunurilor imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale.

Exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face potrivit prevederilor art. 354 din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, respectiv: *„Domeniul privat. (1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.*

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată..”, în acest sens fiind întocmit prezentul proiect de hotărâre.

Imobilul tip apartament în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD: 3308/1;C2 Adjud, a fost propus spre vânzare, respectiv achiziție de către proprietar, domnul prin mandatar domnul Gospodaru Virgil,

agent imobiliar la Gospodaru-Imobiliare Adjud, titular a I.I. Gospodaru Virgil, identificat prin CUI 19958439, înmatriculată la Registrul Comerțului Vrancea sub nr. F39/919/2002.

Blocul nr. 12 din strada 1 Mai este identificat și intabulat prin CF vechi 3308 Adjud și potrivit înscrierilor, actualmente aparține parțial domeniului privat al municipiului Adjud, fiind inclus în inventarul domeniului privat al UAT Municipiul Adjud prin Hotărârea Consiliului Local nr. 51 din 28 februarie 2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud – Cap. Bunuri imobile – Clădiri și terenuri – A. Clădiri pentru locuințe – pozițiile 27-33, pagina 1, fiind enumerate 7 imobile dintre care 3 au fost ulterior înstrăinate dobândind destinația de cabinete medicale sau cabinete medicale tehnică dentară, implicit devenind proprietăți private, printre care și imobilul în cauză, imobil identificat prin nr. C2 a domnului

Analizându-se necesitatea propunerii, respectiv prin transmiterea ofertei de vânzare nr. 2/31.03.2026, înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Adjud cu nr. 12/22804 din 31.03.2026/Nr. act (RU)22982 din 01.04.2026, s-a convocat Comisia de Negociere a Municipiului Adjud, constituită potrivit Hotărârii nr. 107/30.06.2025 a Consiliului Local al Municipiului Adjud privind constituirea comisiei de negociere pentru achiziția de bunuri imobile și aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al acestuia, în vederea dezbaterii posibilei achiziții și a negocierii directe cu vânzătorul, având ca punct de reper informativ și consultativ Raportul de evaluare – proprietate imobiliară – cabinet medical tehnică dentară situat la etajul nr. 1 dintr-un bloc cu regim de înălțime P+2E, Str. 1 Mai, bl. 12, ap. C, mun. Adjud, județul Vrancea, întocmit de către Cristea Cătălina – evaluator extern membru ANEVAR conform legitimație nr. 18876, înregistrat în evidențele Primăriei Municipiului Adjud cu nr. 12/25228 din 08.04.2026/Nr. act (RU)25229 din 08.04.2026.

Astfel, au avut loc 2 ședințe ale Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud, consemnate și înregistrate prin procesele verbale ale ședințelor din data de 14.04.2026, respectiv nr. 12/26388 din 16.04.2026/Nr. Act(RU) 26389 din 16.04.2026 și din luna mai a anului 2026, respectiv nr. 12/35340 din 22.05.2026/Nr. Act(RU) 35341 din 22.05.2026, în care s-a analizat perspectiva achiziției, s-au purtat negocieri deschise cu reprezentantul vânzătorului imobilului, s-a convenit asupra prețului final de vânzare, respectiv achiziție în cuantum de 13.500 euro, plătitibil într-o unică tranșă, pornind de la un preț solicitat inițial în cuantum de 15.000 euro și de la valoarea rezultată prin raportul de evaluare reprezentând prețul pieței în valoare de 13.700 euro.

De asemenea, în vederea susținerii inițierii achiziției imobilului prezentat s-a avut în vedere și nota de fundamentare privind necesitatea achiziționării unui spațiu pentru situații de urgență/criză/violență domestică în Municipiul Adjud, întocmită de către Direcția de Asistență Socială a Primăriei Municipiului Adjud, înregistrată cu nr. 132/4367 din 08.05.2026/ Nr. act (RU)4368 din 08.05.2026, în cuprinsul căreia este expusă nevoia asigurării unui spațiu

corespunzător pentru dezvoltarea unor servicii sociale de suport pentru situații de urgență/criză/violență domestică, destinate persoanelor aflate în situații de vulnerabilitate din comunitatea noastră, motiv pentru care se poate lua în considerare inițierea achiziției de către Primăria Municipiului Adjud, în vederea completării patrimoniului public cu obiective de interes, cu asumarea prețului negociat, la un nivel inferior celui de piață tranzacționat.

Ulterior finalizării achiziției se va proceda la completarea inventarului domeniului privat conform art. 357 din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ și se va exercita dreptul de proprietate asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul privat a unității administrativ-teritoriale: „... (1) *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se întocmește și se actualizează de către o comisie special constituită, condusă de autoritatea executivă ori de o altă persoană împuternicită să exercite atribuțiile respective, după caz.*

(2) Comisia prevăzută la alin. (1) se constituie prin dispoziția autorității executive a fiecărei unități administrativ-teritoriale.

(3) Comisia prevăzută la alin. (1) are obligația de a actualiza inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unității administrativ-teritoriale în termen de cel mult 90 de zile de la modificarea regimului juridic al bunurilor respective.

(4) Inventarul prevăzut la alin. (1) se aprobă prin hotărâre a autorității deliberative a fiecărei unități administrativ-teritoriale.”.

Se face precizarea că proiectul de hotărâre nu are caracter normativ, însă reprezintă o achiziție publică prin utilizarea resurselor financiare publice și pe cale de consecință îi sunt aplicabile dispozițiile art. 1 alin. (1) din Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Față de considerentele mai sus enunțate s-a elaborat prezentul proiect de hotărâre, pe care îl propunem spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Adjud.

Întocmit,
Serviciul Patrimoniu
Insp. Moraru-Șerban Oana

Direcția
Economică, Insp. Mihaela-
Elisabeta Pușcașu

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
PRIMAR

AVIZAT,
Secretarul General al municipiului Adjud
Jur. Andra Genoveva SIBIȘAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE 110/18.06.2026

privind aprobarea achiziției imobilului tip apartament în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD: 3308/1; C2 Adjud și introducerea și înregistrarea în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al UAT Municipiul Adjud prin completarea și modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 51/28.02.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Adjud

Consiliul local al Municipiului Adjud, întrunit în ședință extraordinară, convocată de îndată,

Având în vedere:

- ✓ Referatul nr. 12/40699/(RU)40700 din 17.06.2026 al Serviciului Patrimoniu;
- ✓ Expunerea de motive a Primarului Municipiului Adjud;
- ✓ Raportul de specialitate nr. 12/40702/(RU)40703 din 17.06.2026 al Serviciului Patrimoniu;
- ✓ Referat de necesitate nr. 12/23819 din 03.04.2026/Nr. Act (RU)23820 din 03.04.2026;
- ✓ Oferta de vânzare nr. 2/31.03.2026, înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Adjud cu nr. 12/22804 din 31.03.2026/Nr. act (RU)22982 din 01.04.2026;
- ✓ Adresă de convocare a Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud înregistrată cu nr. 12/25419 din 08.04.2026/Nr. act (RU)25420 din 08.04.2026;
- ✓ Minuta ședinței Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud înregistrată cu nr. 12/28313 din 23.04.2026/Nr. act (RU)28314 din 23.04.2026;
- ✓ Adresă informare către Primarul Municipiului Adjud și către Consiliul Local al Municipiului Adjud înregistrată cu nr. 12/28317 din 23.04.2026/Nr. act (RU)28318 din 23.04.2026;
- ✓ Adresă de convocare a Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud înregistrată cu nr. 12/33984 din 18.05.2026/Nr. act (RU)33985 din 18.05.2026;
- ✓ Raportul de evaluare – proprietate imobiliară – cabinet medical tehnică dentară situat la etajul nr. 1 dintr-un bloc cu regim de înălțime P+2E, Str. 1 Mai, bl. 12, ap. C,

mun. Adjud, județul Vrancea nr. 12/25228 din 08.04.2026/Nr. act (RU)25229 din 08.04.2026;

- ✓ Extras de informare CF 54444-C1-U4 Adjud nr. înregistrare 12/40694/(RU)40695 din 17.06.2026;
- ✓ Proces verbal a ședinței Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud nr. 12/26388 din 16.04.2026/Nr. Act(RU) 26389 din 16.04.2026;
- ✓ Proces verbal a ședinței Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud nr. 12/35340 din 22.05.2026/Nr. Act(RU) 35341 din 22.05.2026;
- ✓ Notă de fundamentare a Direcției de Asistență Socială a Primăriei Municipiului Adjud cu nr. înregistrare 132/4367 din 08.05.2026/ Nr. act (RU)4368 din 08.05.2026;
- ✓ *Avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al Municipiului Adjud;*
- ✓ *Avizul Comisiei Juridice și de disciplină;*
- ✓ *Avizul Comisiei pentru activități economico-financiare și administrarea serviciilor publice furnizate;*
- ✓ Prevederile art. 859 alin. (2), art. 863 lit. a) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Prevederile art. 136 alin. (1) și alin. (5) din Constituția României;
- ✓ Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (3), lit. g), art. 140 alin. (1) și alin. (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1), alin. (4), art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b), art. 354 și ale art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art. 1. Se aprobă achiziționarea imobilului tip apartament în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD: 3308/1;C2 Adjud, în scopul reîntregirii patrimoniului municipiului Adjud, respectiv a blocului nr. 12 situat în strada 1 Mai, în integralitate și în vederea îndeplinirii obiectivului asigurării unui spațiu corespunzător pentru dezvoltarea unor servicii sociale de suport pentru situații de urgență/criză/violență domestică, destinate persoanelor aflate în situații de vulnerabilitate.

Art. 2. (1) Se aprobă Procesele verbale ale ședințelor Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud, cu asumarea prețului de achiziție negociat în cuantum de 13.500 euro, plătit într-o unică tranșă, integral, calculat la cursul BNR din ziua efectuării plății.

(2) Fondurile necesare asigurării plății prețului de achiziție și a taxelor aferente vor fi alocate integral din bugetul local.

Art. 3. (1) Transferul de proprietate se va perfecta prin contract de vânzare-cumpărare, în formă autentică, la un birou notarial de pe raza administrativ-teritorială a Municipiului Adjud, taxele notariale urmând a fi achitate potrivit reglementărilor în vigoare.

(2) Se împuternicește Primarul Municipiului Adjud pentru a semna actele referitoare la transferul de proprietate.

Art. 4. Se modifică și se completează lista bunurilor care fac parte din domeniul privat al municipiului Adjud, urmând ca Primarul Municipiului Adjud să ducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, prin Serviciul Patrimoniu și Compartiment Buget, Financiar-Contabil și Salarizare.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul Administrația Publică Locală Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate, precum și tuturor persoanelor interesate.

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD /
Ec. George-Claudiu NICA

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD

PRIMAR

AVIZAT,
Secretarul General al municipiului Adjud
Jur. Andra Genoveva SIBIȘAN

Anexa nr. 1 la Proiectul de Hotărâre al Consiliului Local nr. 110/18.06.2026

Lista imobilelor ce se vor introduce și se vor înregistra în inventarul domeniul privat al Municipiului Adjud

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumire bun – Categorie folosință	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea negociată de achiziție (euro)	Situația juridică actuală Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
1	1.6.1.1	Imobil tip apartament	Municipiul Adjud – imobil tip apartament, situat în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD: 3308/1;C2 Adjud	-	13.500 euro	Proprietate privată conform extras informare CF 54444-C1-U4 (contract vânzare-cumpărare nr. 1379/27.05.2025)

Întocmit,
Insp. Oana Moraru Șerban

INITIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD
Ec. George-Claudiu NICA



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

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/40694 din 17.06.2026 / Nr.
act (RU)40695 din 17.06.2026

Data: 17.06.2026 00:32:45 (GMT+03:00)

CARTE FUNCİARĂ NR. 54444-C1-U4 COPIE

Carte Funciară Nr. 54444-C1-U4 Adjud

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5607

Adresa: Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud, Strd 1MAI, Bl. 12, Ap. C2, cabinet medical tehnica dentara

Părți comune: intrare principala, bransamente tehnico edilitare,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 3308/1;C2	-	21			

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5274 / 13/11/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 985, din 11/11/2009;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) SC FIM DENT SRL	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5607)	
10561 / 28/05/2025		
Act Notarial nr. 1379, din 27/05/2025 emis de Munteanu Simona Daniela; Act Notarial nr. 1373, din 28/05/2025 emis de Munteanu Simona Daniela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE dare in plata, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
5274 / 13/11/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 985, din 11/11/2009;		
C1	Intabulare;	A1
	1) MUNICIPIULUI ADJUD	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5607)	
10561 / 28/05/2025		
Act Notarial nr. 1379, din 27/05/2025 emis de Munteanu Simona Daniela; Act Notarial nr. 1373, din 28/05/2025 emis de Munteanu Simona Daniela;		
C2	se radiaza privilegiul imobiliar inscris sub incheierea nr.5274/13.11.2009	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud, Strd 1MAI, Bl. 12, Ap. C2, cabinet medical tehnica dentara

Părți comune: intrare principală, bransamente tehnico edilitare,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 3308/1;C2	-	21	-	-	

Gospodaru Virgil I.I.
Adjud- Vrancea

Nr. ²..... din 31.03.2026

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Domnule Primar,
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/22804 din 31.03.2026 / Nr.
act (RU)22982 din 01.04.2026
Data: 01.04.2026 09:00:12 (GMT+03:00)

Subsemnatul Gospodaru Virgil, agent imobiliar la Gospodaru-Imobiliare Adjud, titular al I.I. Gospodaru Virgil, înmatriculată la ORC Nr. F39/919/2002, CUI 19958439, cu sediul în municipiul Adjud, str, Republicii, nr. 41, prin prezenta vă comunic ca avem spre vânzare un spațiu constituit din două camere cu suprafata utila totala de 21 mp, situat la etajul 1 al blocului 12, str. 1 Mai din mun. Adjud, înscris în cartea funciară nr. 54444-C1-U4, cu destinația cabinet medical tehnică dentară, aflat în proprietatea numitului client al agenției noastre conform contractului de intermediere imobiliară încheiat în data de 26.03.2026, spațiu căruia i se poate schimba categoria de folosința în spațiu de locuit.

Prețul de vânzare solicitat de clientul nostru este de 15.000 Euro.

Prezenta comunicare vă este adresată ținând cont ca etajul 2 al blocului 12, se afla în proprietatea privata a UAT Adjud ca locuințe sociale și luăm în considerare că imobilul prezentat mai sus ar putea fi de interes pentru dvs. în sensul achiziționării.

În acest scop, vă rugăm să ne trimiteți o ofertă de preț pentru cumparare în termen de 10 zile de la data primirii prezentei pe adresa de e-mail gospodaru.virgil@yahoo.com sau pe whatsapp nr. 0744671709.

31.03.2026

Gospodaru Virgil titular I.I.

Domnului Primar al Municipiului Adjud



J U D E Ţ 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

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/25419 din 08.04.2026 / Nr.
act (RU)25420 din 08.04.2026
Data: 08.04.2026 14:14:11 (GMT+03:00)

Luare la cunoștință,
Primar
George-Claudiu Nica

Semnat digital de:
GEORGE-CLAUDIU NICA
Luare la cunoștință
08.04.2026 14:13:23
(GMT+03:00)

Convocarea

Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud

În conformitate cu prevederile *Hotărârii nr. 170/30.06.2025 a Consiliului Local al Municipiului Adjud privind constituirea Comisiei de Negociere pentru achiziția de bunuri imobile și aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al acestuia*, sunteți convocat la ședința Comisiei de Negociere pentru ziua de **marți, 14.04.2026, ora 12:00**, la sediul Primăriei Municipiului Adjud – Șala de ședințe, cu următoarea ordine de zi:

1. Analiza achiziției și negocierea directă cu proprietarul/reprezentantul proprietarului imobilului tip cabinet medical tehnică dentară în suprafață de 21 mp, situate în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD 3308/1;C2 în vederea stabilirii unui posibil preț de tranzacționare;
Se anexează oferta transmisă Primăriei Municipiului Adjud și Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul Cristea Cătălina – evaluator extern membru ANEVAR conform legitimație nr. 18876.

Rog confirmarea primirii mail-ului și participarea la ședința Comisiei.
Cu deosebită considerație,

Întocmit,
Președinte Comisie de Negociere a Mun. Adjud,
Insp. Moraru-Șerban Oana

Semnat digital de:
Moraru-Serban Oana
Intocmit
08.04.2026 11:53:15
(GMT+03:00)



J U D E Ţ 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

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/26388 din 16.04.2026 / Nr.
act (RU)26389 din 16.04.2026
Data: 16.04.2026 09:23:15 (GMT+03:00)

PROCES-VERBAL

privind discuțiile de principiu în vederea negocierii directe a prețului de achiziție a proprietăților imobiliare situate în Municipiul Adjud, județul Vrancea, ce se doresc a fi achiziționate de Primăria Municipiului Adjud

Prezentul proces-verbal a fost încheiat astăzi, 14.04.2026, ora 12.00, la sediul UAT Municipiul Adjud, din Str.Stadionului Nr.2 din Municipiul Adjud, Județul Vrancea, ca urmare a reunirii Comisiei de negociere pentru achiziția de bunuri imobile și aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al acesteia, în vederea achiziționării de către Primăria Municipiului Adjud a unor imobile ce vor fi destinate dezvoltării unor obiective importante pentru locuitorii municipiului.

Comisia de negociere a fost constituită prin Hotărârea nr.107/30.06.2025 a Consiliului Local al Municipiului Adjud *privind constituirea comisiei de negociere pentru achiziția de bunuri imobile și aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al acestuia, în următoarea componență:*

- 1.Oana Moraru-Șerban – inspector principal în cadrul Serviciului Patrimoniu – Președinte;
- 2.Lorena-Mihaela Trifan – consilier juridic în cadrul Serviciului Juridic – Secretar;
- 3.Ciprian Dumitru – inspector asistent în cadrul Compartimentului control comercial, autorizare, agenți economici și transport;
- 4.Valeriu-Ionel Săvescu – inspector asistent în cadrul Compartimentului autorizare, arhitectură, urbanism și cadastru – membru;
- 5.Elena Sandu – inspector superior în cadrul Serviciului Patrimoniu – membru;
- 6.Theodor Popa – Inspector superior, reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Vrancea – membru;
- 7.Năstac Elena – consilier local – membru ;
- 8.Stoica Constantin – consilier local – membru;
- 9.Cristea Ovidiu-Răzvan – consilier local – membru;
- 10.Trif Mihai –consilier local – membru;
- 11.Bîtcă Ionel – consilier local, înlocuit de Irimia Lucian-Adrian consilier local- membru supleant.

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: Bună ziua. Declar deschisă discuția și ședința din data de 14.04.2026 a comisiei de negociere a Municipiului Adjud, în ceea ce privește ordinea de zi, respectiv:

Analiza achiziției și negocierea directă cu proprietarul/reprezentantul proprietarului imobilului tip cabinet medical tehnică dentară în suprafață de 21 mp., situate în Municipiul Adjud, Str. 1 Mai, Bl.12, ap.C2, număr de carte funciară 54444-C1-U4 în vederea stabilirii unui posibil preț de tranzacționare.

Facem prezența pentru ședința de astăzi, respectiv

-Oana Moraru-Șerban – prezentă;

-dna Lorena-Mihaela Trifan – prezentă;

-dnul Valeriu-Ionel Săvescu –prezent;

-dna Elena Sandu –prezentă;

-dnul Theodor Popa –prezent;

-dna Năstac Elena –prezenta;

-dnul Stoica Constantin –prezent;

-dnul Irimia Lucian – prezent;

-dnul Trif Mihai –prezent;

Absentează din formațiunea de bază a componenței comisiei domnul Ciprian Dumitru și domnul Cristea Ovidiu-Răzvan, domnul Bîtcă fiind suplinat de către domnul Irimia Lucian-Adrian. În regulă.

Subiectul de astăzi ar fi Analiza achiziției în ceea ce privește imobilul, spațiu constituit din 2 camere, în suprafață utilă de 21 mp., momentan având destinația de cabinet medical tehnică dentară aflat în proprietatea numitului Fătu Ion. A fost înaintată către Primăria Municipiului Adjud o ofertă de la Gospodaru Imobiliare fiind propus un preț de vânzare de 15000 €. Totodată am anticipat puțin în susținerea ședinței de astăzi și am solicitat un raport de la evaluatorul autorizat ANEVAR, unde a rezultat un preț de piață, imediat vă spun... de 13700 €.

Documentația aceasta a fost transmisă pe email la momentul convocării ședinței și întrebarea mea și discuțiile pe care sper să le avem ulterior ar fi dacă dumneavoastră considerați că este binevenită această achiziție și ar trebui să votăm în sensul acesta și în cazul unui răspuns favorabil să stabilim un posibil preț de negociere, întrucât la 12.30 ne va însoți și reprezentantul vânzătorului, respectiv domnul Gospodaru.

Astfel încât trebuie să avem în vedere dacă ar fi sau nu potrivit pentru noi să facem această achiziție și să stabilim un preț de negociere, un interval minim și un interval maxim, pornind de la 15000 euro prețul de ofertă și pretul de 13700€, prețul din raportul de evaluare.

Domnul consilier Stoica Constantin: Și noi ne-am gândit...ce să facem cu el... cu imobilul asta. Ce facem cu achiziția asta...în imediata apropiere, ca timp mă refer.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Dincolo de oferta prezentată pe site-ul de specialitate și care a ajuns în atenția noastră, dacă nu mă înșel, la ultima ședință a Consiliului Local, a venit o propunere din partea domnului consilier Nechifor Florin prin care ni s-a adus la cunoștință la momentul dezbaterii și ulterior a aprobării anterioarelor 2 proiecte de hotărâri care au fost pe ordinea de zi la ședința anterioară a Comisiei de Negociere, de asemenea despre acest imobil din Bl.12, prezentând cumva atunci oportunitatea să zic așa achiziției imobilului. Dintr-o perspectivă generală, dacă ar fi să emit o opinie, să nu-i spun neapărat personală, eu consider că orice achiziție pe care o face municipalitatea este binevenită astfel încât să reîntregim patrimoniul public și patrimoniul privat care a fost fragmentat de-a lungul timpului... De asemenea, având în vedere că în acel imobil, după cum am spus și mai devreme înainte de începerea ședinței, la discuțiile libere, există deja 4-5 locuințe cu una sau două camere, atribuite către chiriași, cu titlu

de locuințe sociale, adică există deja persoane care ocupă acolo anumite camere, care conviețuiesc acolo, se gospodăresc acolo.

Domnul consilier Stoica Constantin: Noi vrem să-l păstrăm ca și cabinet medical sau să-l transformăm în ceva de locuit.

Dna președinte Oana Moraru Șerban: Momentan nu avem o direcție certă, nu am ajuns să discutăm subiectul acesta în mod concret, însă Primăria nu știu să aibă intenție în a-l exploata ca un cabinet medical. Din nou, dacă ar fi emit o opinie personală, eu aș vedea... Locuința este locuibilă. Cu siguranță, există locuințe ale Primăriei care sunt mai puțin atrăgătoare, care sunt date deja în exploatare... Uitați aceasta este schița apartamentului, iar ca fotografii ... casa scării se prezintă curată, a fost configurat în sensul acesta, are gresie, faianță.

Domnul consilier Trif Mihai: Nu știu dacă la ora actuală ar fi necesară niște investiții de astea... Eu la ora actuală ca om de afaceri, nu aș da nici 2000 lei pentru că e un lucru pe care nu am ce face cu el. Dacă cineva îmi propune o afacere nu-i dau nici 10% pe ea, dacă nu am ce face cu ea. Asta e părerea mea dacă aș fi eu ordonator de credit. Avem multe de făcut în oraș. Nu avem de dat bani pe niște gherete care ar sta acolo înmormântate. Nu cred că este necesar niște investiții din astea, eu vorbesc ca om de afaceri.

(discuții neinteligibile) Eu nu predau firma la copii pentru că le mai trebuie, le mai trebuie. (discuții neinteligibile)

Domnul consilier Stoica Constantin: Oleacă de minte, de experiență.

Domnul consilier Trif Mihai: Ei ar angaja paznici și ar pune și la poartă paznici. Eu conduc o balastieră cu 30 de balastiere și cife cu 10 oameni. Fac în așa fel să meargă firma. Nu aș da nimic, pe acest spațiu care nu e de folosință, dacă e o urgență și mâine ar trebui să se mute cineva acolo, da. Dar așa sunt niște achiziții moarte.

Domnul consilier Stoica Constantin: Dacă ar fi urgent ca cineva să locuiască ...

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Dacă ar fi să ne gândim din perspectiva dacă avem sau nu să locuiască cineva acolo, sunt foarte multe dosare înregistrate... la Registratura Primăria se înregistrează foarte multe cereri în ceea ce privește necesitatea unor locuințe și satisfacerea nevoii acesteia. Sunt foarte multe dosare înregistrate în analiză, în lucru, atât pentru locuințe sociale, cât și pentru locuințe pentru tineri. Achiziția dacă ar fi să se finalizeze cu siguranță i s-ar găsi o destinație imediat.... s-ar atribui cu titlu de închiriere.

Domnul consilier Trif Mihai: UAT-ul nu mai este Moș Crăciun, fiecare să se gospodărească cum știe, cum poate. Nu mai e Ceaușescu care să dea la toată lumea.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: E și acesta un punct de vedere. Așa este domnul Trif, dar Primăria trebuie să aibă în vedere și factorul social.

Domnul consilier Stoica Constantin: Prima dată trebuie să votăm dacă ar fi de interes sau nu.

Domnul consilier Trif Mihai: Eu la chestia asta mă abțin, dar faceți cum vreți, eu nu pot să cheltuiesc, să aprob niște bani care nu sunt de folosință.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Da, negocierile...ședința Comisiei a fost convocată ca urmare a faptului că s-a pus în discuție în ședința Consiliului Local, s-a considerat că există interes, urmând să se dezbată și să vedem dacă se concluzionează ceva. Doar atât, cu titlu de completare, doar atât voiam să menționez... firește că fiecare dintre noi are opinii personale, din perspectiva specializării, din perspectiva domeniului de activitate, din perspectiva dacă noi pentru noi considerăm că este bine sau că este sau nu oportun, dacă mă pot exprima așa, însă întodeauna trebuie să ne gândim că municipalitatea trebuie să satisfacă și factorul acesta social, care de cele mai multe ori întradevăr nu are considerente economice, expectative economice...noi

dacă închiriem o locuință socială firește...Primăria nu se așteaptă ca de acolo să obțină profit sau să aibă o returnare a investiției...

Domnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Bun, hai să vedem la ce preț se ajunge...

Domnul consilier Stoica Constantin: Prima dată trebuie să votăm.

Domnul inspector Theodor Popa: Oricum raportul este consultativ pentru consiliul local, acum e ceea ce hotărâsc ceilalți, mai e și faptul că va veni domnul Gospodaru, care este expert pe vânzări, dumnealui nu știu dacă ar fi cât poate să renunțe.

Domnul consilier Stoica Constantin: Nici cu Paul nu credeam că dăm la pace.

Domnul consilier Stoica Constantin: S-a dus prețul în jos.

(discuții neinteligibile)

Domnul consilier Trif Mihai: Așa s-au dus toate firmele din țara asta a adus Leo de la Strehaia și a ajuns în curte la mine niște pănărâmi de robineți, cu un fost director Stelea și când s-a dus cu 10 miliarde cu factură la București să-i dea banii și a ieșit scandal, că nu făcea niciodată treabă cu ei dar și le baga acolo. Noi nu cumpăram ceva ce nu ne trebuie, eu nu cumpăr așa ceva.

Doamna președinte Oana Moraru-Serban: Nici bugetul de anul acesta nu a fost aprobat. Haideți să vedem că este 12 și 18 minute.

Domnul consilier Trif Mihai: Eu țin la bani de când sunt și nu m-am dus în jos, nu am bănci nu am nimic.

(discuții neinteligibile)

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Propun atunci să votăm în ceea ce privește analiza achiziției. Mă iertați domnul Trif, haideți să vedem cine este pentru achiziție. Din cei 9 prezenți cine este pentru achiziție: 8 pentru și domnul Trif abținere. Da. Ok. În regulă. S-a întrunit minimum din 2/3 din numărul de membri prezenți, astfel încât vă aduc la cunoștiință din nou și subliniez că ce se întâmplă e doar o discuție de negociere. 13700 €.

(discuții neinteligibile)

Domnul consilier Trif Mihai: Țasta 15000€, Cătălina 13700 €. Dar ce Primăria e agent imobiliar, să facă garsoniera aia la cheie și atunci o cumpărăm. Gospodaru are interes să vândă.

Domnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Dar trebuie să vedem, unu doi, să vedem, s-ar putea să merite...

Domnul inspector Theodor Popa: S-ar putea să fie de mult la vânzare că nu am mai văzut de mult activitate în zona aia.

Domnul consilier Trif Mihai: Dar puneți punctul de vedere că nu e ceva necesar, pentru bani eu mor, nu numai pentru banii mei ci și pentru banii municipalității. Eu plătesc taxe și impozite aici. Și să cumpărăm orice, nu poate să vândă Fătu, se duce la Gospodaru și cumpărăm noi toate cotinețile, toate bucătăriile, cumpărăm noi că suntem proștii satului. Să o facă așa cum trebuie și atunci o cumpărăm.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Părerea mea este că peste 13700 €, peste prețul evaluării nu putem oferta. Pentru mine eu cred că prețul maxim 10000 € și prețul minim pe care să-l ofertăm 7000 €.

Domnul consilier Trif Mihai: Eu aș propune 2000 €. Să o facă garsonieră de locuit....

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Am notat 2000 €, domnul Trif. Am notat.

Doamna consilier Năstac Elena: Dacă aude suma Gospodaru face infarct.

Domnul consilier Trif Mihai: Eu nu mai fac infarct că mă scol la 5 dimineața, că plătesc taxe și impozite la stat. Am stat numai în curent și am stat numai în pat de Paști.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Ce ziceți?

(discuții neinteligibile)

Doamna Trifan Lorena-Mihaela: Între 7000 și 10000 €.

Doamna președinte Oana Moraru Șerban: și cel mult?

Domnul consilier Stoica Constantin: Între 6000- 8000€

Doamna consilier Năstac Elena: Ce să zic, nu știu?!

(discuții neinteligibile)

Doamna președinte Oana Moraru Șerban: E aceeași discuție ca întotdeauna.

Domnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Da domnule, e o discuție, doar nu o să te duci să te împrumuți să cumperi asta, ce Dumnezeu !

Domnul consilier Stoica Constantin: Nu o să-i convină.

Domnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Dumneavoastră faceți discuția?

Doamna președinte Oana Moraru Șerban: Între 7000 și 10000€ ne oprim. Dacă nu ajungem la un consens ne oprim la 10000 și discuțiile sunt neconcludente. E bine așa?

(discuții neinteligibile)

Domnul Gospodaru Virgil: Bună ziua!

Domnul Stoica Constantin: Să vedem dacă încăpeți așa....

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Bine ați venit, domnule Gospodaru! Mulțumim foarte mult că ați acceptat invitația noastră. Dumnealor, comisia de negociere a municipiului Adjud,... mai devreme am discutat un pic despre ofertă, despre situația imobilului. De asemenea, vă aduc la cunoștință că am solicitat un raport de evaluare de la evaluatorul cu care colaborează municipalitatea. Am luat la cunoștință de prețul oferat de 15000€. Firește acum noi ne dorim să existe o marjă de negociere, dacă se poate și dacă dumneavoastră aveți acceptul proprietarului, respectiv al dului Fătu, în speranța că poate ajungem la un numitor comun astfel încât să concluzionăm cumva discuțiile.

Domnul Gospodaru Virgil: În principiu sunt mandatat de clientul meu, avem un raport juridic între noi, și bineînțeles că o marjă de negociere există, ea este acea limită a bunului simț.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: De asemenea, vă aduc la cunoștință că am mai avut astfel de negocieri și s-au finalizat cu succes și comisia s-a descurcat foarte bine.

Domnul Gospodaru Virgil: Si eu am mandatul din partea clientului meu până la o anumită sumă și văd și aspectul social și patrimonial al Primăriei și am dat curs invitațiilor domnului Primar pentru că interesul este de ambele părți. Eu am mai avut oferte pentru acest spațiu. Și eu sper să fie, pentru că din câte am înțeles imobilul este folosit în scop social și ne-am gândit că poate fi achiziționat și poate fi dezvoltat în continuare, să devină proprietate absolută și să fie folosit.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Întrădevăr, Primăria vrea să întregască patrimoniul public, patrimoniul social care a fost înstrăinat. Dorim să întregim pe cât posibil să avem un portofoliu de active cât mai variat, astfel încât să satisfacem atât nevoia socială și să acoperim o arie suficientă astfel încât cetățenii și toată lumea să fie mulțumită și să beneficieze de sprijinul Primăriei în orice mod se poate. Firește comisia de negociere întotdeauna își setează un interval minim maxim. Prima oferta pe care o lansăm către dvs în calitate de mandatar aș vrea să fie percepută ca o ofertă pur economică, ar fi un preț de 7000 €, plătit într-o singură tranșă la momentul perfectării.

Domnul Gospogaru Virgil: 7000 € pentru o singură cameră? În momentul când se vine cu o ofertă sub 50% din prețul ofertei, nu avem ce discuta. Sunt sigur că și dvs știți despre prețurile de piață care se practică în Adjud, care se folosesc în tranzacționare, vorbesc pe baza unei analize comparative taman să ajungem în zona normalității ca să zic așa. Dacă vă uitați pe principalele site-uri de publicitate imobiliară, o să constatați că în Adjud nu se găsesc apartamente fără îmbunătățiri care se vând sub 800 €/mp., ca o idee, iar cele îmbunătățite se duc la 1000-1200 €/mp.

Eu conștientizez faptul că acel apartament nu are îmbunătățiri, dar mergînd pe o variantă de preț de înlocuire este cel acceptat, dar cel mai relevant este cel al cererii și ofertei, respectiv al pieței. Eu zic să vă mai gândiți ! Deci, chiar pornind de la cel mai mic preț, cel de înlocuire, nu puteți ajunge la 7000 €. Avînd în vedere că sunt două încăperi pentru două persoane, pentru a păstra intimitatea. Nu sunt îmbunătățiri și chiar dacă dăm jos din preț faptul că nu sunt îmbunătățiridar sunt totuși două camere și acolo cu 7000 € se pot face.

Domnul inspector Theodor Popa: Aveți o contraofertă?

Domnul Gospodaru Virgil: 7000 € pe o cameră.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Deci 14000 €.

Domnul consilier Stoica Constantin: Spuneți și cât a evaluat evaluatorul.

Doamna președinte Oana Moraru Șerban: Da. Nu vă ascundem faptul că raportul de evaluare ne-a fost prezentat ca rezultat un preț de 13700 €.

Domnul Gospodaru Virgil: Eu am avut ofertă de 14000€ în piața liberă, sunt constient, sunt adjudean, vreau să particip social în toate programele, dar micuța mea afacere îmi stabilește niște norme foarte precise, clientul meu stăpânul meu . Eu am plecat de la un preț de negociere de 15000 € cu care am și ieșit pe piață. Ceea ce am contraofertat 7000 € pe o cameră, 14000 € pe două camere mi se pare un preț decent și să mă repet nu vorbesc pe bază de vorbe ci pe bază de analize comparative, tranzacții pe care le-am efectuat, s-au derulat și să vă faceți o părere cât mai corectă și nu trebuie să neglijăm faptul că prețul trebuie să fie cel corect și dacă plecăm de la principiile astea nu putem să facem un fundament corect, concret și să trecem la finalizarea negocierii în bune condiții. Prețul trecut în raport mi se pare un preț corect și sunt mandatat să negociez până la acel preț.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Am înțeles. Contrapropunerea dumneavoastră pe care am putea să o luăm în considerare este de 13700 €. Sau cât ne ziceți dumneavoastră? Discutăm pe cifre.

Domnul Gospodaru Virgil: Dacă și dumneavoastră ați fost sinceri și mi-ați spus prețul de evaluare vă pot spune și eu prețul până la care am fost mandatat să negociez, este de 13500 €. Sunt și eu prin natura meseriei mediator și negociator și arta negocierii și principiile trebuie să existe, o negociere se poate duce până la 10% din ceea ce trece peste acest prag.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Așa este, nu negociem lucrurile. Noi suntem aici ca reprezentanți ai municipalității, avem foarte multe privațiuni și trebuie să ne limităm.

Domnul Gospodaru Virgil: Sunt convins că dacă fiecare din dumneavoastră ați dori să vindeți, primul lucru pe care îl veți face este cel de a studia piața. Studiind piața veți pleca de la un maxim de cel puțin 10% respectiv fiind marja de negociere.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Eu sunt convinsă că și dumneavoastră ați prospectat piața, ați ajuns la o opinie, dincolo de prețul pe care dorește să-l obțină proprietarul. A fost o decizie cântărită suntem convinși de lucrul acesta Ceea ce putem să vă spunem în momentul acesta că la acest moment trebuie să ne mai oferim un răgaz să ne mai gândim, nu suntem pregătiți să plătim acest preț. Deci, dumneavoastră ne spuneți că prețul este de 13700 €.

Domnul Gospodaru Virgil: Gândiți-vă ce ar însemna 6500 € prețul unei camere. Să fim decenti, un garaj l-am vândut cu 7 mii și ceva, un garaj care nu are nimic. Ori acum este un spațiu de locuibil. Oricum se pune problema unui spațiu imobil, cu o investiție minimă poate deveni decentă iar acest spațiu prin întregirea patrimoniului public să veniți în ajutorul celor care au nevoie.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Sigur, sigur, clar e o idee. Da.

Domnul Gospodaru Virgil: Sunt convins că v-ați gândit și la aspectele astea și poate pe viitor acest bloc poate fi pregătit taman pentru o chestie de sensul acesta. Eu mă întâlnesc cu foarte

multe cereri de la personalul de specialitate: medici, polițiști, jandarmi, cei care sunt numiți prin repartitie și sunt nevoiți să închirieze.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Așa este. Nu vă ascund faptul că municipalitatea se află în deficit. Din păcate în municipiul nostru în ultimii 20-35 de ani, nu s-a mai construit. Piața imobiliară este foarte restransă. Nelimităm și ne învârtim în acest sens. Ca să încheiem, mulțumim! Intenția noastră asta este transparență și direcție, categoric.

Domnul Gospodaru Virgil: Eu sunt în momentul de față cel care am oferit către dvs spre cumpărare, eu față de clientul meu am o răspundere contractuală pe care nu o pot încălca și ca marjă totală în negociere acest pret ar fi de 13500 €.

Doamna președinte Oana Moraru-Șerban: Încercăm pe cât posibil într-un timp cât mai scurt să vă oferim un răspuns final. Mulțumim foarte mult.

Domnul consilier Trif Mihai: Are bani sau nu are bani.

Domnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Trebuie văzut și după aceea

Doamna consilier Năstac Elena: Trebuie să faci toată clădirea aia cap coadă. Pui un buldozer și o faci ca lumea.

Doamna președinte Oana Moraru Șerban: Aveți dreptate, doar costurile obținerii autorizației de demolare pentru desființarea acelei clădiri sunt foarte semnificative.

Domnul consilier Trif Mihai: Până la punctul asta e gratis tot. Eu dau 10 cife de beton la fundație și mai dă cineva 2 cife și am terminat tot pentru românii nevoiași

Doamna consilier Năstac Elena: Și ce faci cu doamna Lilă de la parter că are numai 7 până acuma...

Doamna președinte Oana Moraru Șerban: Mă iertați un pic. Ca să avem o concluzie oficială, avînd în vedere discuția pe care am avut-o cu reprezentantul proprietarului, aș dori să încheiem ședința de astăzi. Eu propun spre analiză și trebuie să avem în vedere aspectele din ultima ofertă propusă de proprietar, fiind aceea de 13500 €.

Eu vă propun să ne mai gândim și ulterior să ajungem la o concluzie sau nu.

Declar închisă ședința.

Prezentul proces-verbal s-a încheiat astăzi 14.04.2026 la sediul UAT Municipiul Adjud.

COMISIA DE NEGOCIERE

- 1.Oana Moraru-Șerban – inspector principal în cadrul Serviciului Patrimoniu – Președinte;
- 2.Lorena-Mihaela Trifan – consilier juridic în cadrul Serviciului Juridic – Secretar;
- 3.Ciprian Dumitru – inspector asistent în cadrul Compartimentului control comercial, autorizare, agenți economici și transport –membru - **ABSENT**
- 4.Valeriu-Ionel Săvescu – inspector asistent în cadrul Compartimentului autorizare, arhitectură, urbanism și cadastru – membru;
- 5.Elena Sandu – inspector superior în cadrul Serviciului Patrimoniu – membru;
- 6.Theodor Popa – Inspector superior, reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Vrancea – membru;
- 7.Năstac Elena – consilier local – membru
- 8.Stoica Constantin – consilier local – membru;
- 9.Cristea Ovidiu-Răzvan – consilier local – membru - **ABSENT**
- 10.Trif Mihai –consilier local – membru;
- 11.Bîtcă Ionel – consilier local, înlocuit de Irimia Lucian-Adrian consilier local- membru supleant.



J U D E Ţ 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

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/28317 din 23.04.2026 / Nr.
act (RU)28318 din 23.04.2026
Data: 23.04.2026 16:55:50 (GMT+03:00)

Direcția Urbanism și Patrimoniu

≈ Serviciul Patrimoniu ≈

Către: Primar al Mun. Adjud – dl George-Claudiu Nica

Consiliul Local al Municipiului Adjud

Ca urmare a convocării Ședinței Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud din data de 14.04.2026, ora 12:00, conform *Hotărârii nr. 107/30.06.2025 a Consiliului Local al Municipiului Adjud privind constituirea Comisiei de Negociere pentru achiziția de bunuri imobile și aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al acestuia*, se înaintează spre informare Primarului Municipiului Adjud și Consiliului Local al Municipiului Adjud minuta Ședinței Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud, în care se relatează sumar activitatea comisiei în ceea ce privește ordinea de zi, respectiv “*Analiza achiziției și negocierea directă cu proprietarul/reprezentantul proprietarului imobilului tip cabinet medical tehnică dentară în suprafață de 21 mp, situate în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD 3308/1;C2 în vederea stabilirii unui posibil preț de tranzacționare*”.

Ulterior luării la cunoștință asupra concluziei ședinței din data de 14.04.2026, vă raportează asupra revenirii subsecvente a domnului Gospodaru, intermediarul vânzătorului, prin care s-a solicitat din partea municipalității o poziție certă, pentru a înceta starea de indisponibilizare a anunțului privind vânzarea imobilului, în cazul lipsei de interes sau a inexistenței unui răspuns concret cu privire la finalizarea transferului de proprietate, întrucât există potențiali cumpărători pentru imobilul prezentat, având o ofertă certă pentru un preț de 10.000 euro plătitibil la momentul semnării actelor de vânzare-cumpărare și a unui rest de preț de 4.000 euro în rate viitoare.

Astfel, se solicită exprimarea unei poziții concrete din partea Primăriei Municipiului Adjud și a Consiliului Local al Municipiului Adjud, în speranța unui consens menit să concluzioneze achiziția de către municipalitate, susținând astfel reîntregirea patrimoniului public și satisfacerea unui interes general, respectiv acela de a asigura spații cel puțin îndestulătoare pentru locuințe de necesitate sau locuințe sociale.

Vă mulțumesc!

Cu deosebită considerație,

Întocmit,

Președinte Comisie de Negociere a Mun. Adjud,

Jur. Moraru-Șerban Oana

Semnat digital de:
Moraru-Serban Oana
Intocmit
23.04.2026 16:55:31
(GMT+03:00)



J U D E Ţ 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

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/33984 din 18.05.2026 / Nr.
act (RU)33985 din 18.05.2026
Data: 18.05.2026 10:34:54 (GMT+03:00)

Luare la cunoștință,
Primar
George-Claudiu Nica

Semnat digital de:
GEORGE-CLAUDIU NICA
Luare la cunostinta
18.05.2026 10:34:23
(GMT+03:00)

Convocare

a ședinței Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud

În conformitate cu prevederile *Hotărârii nr. 170/30.06.2025 a Consiliului Local al Municipiului Adjud privind constituirea Comisiei de Negociere pentru achiziția de bunuri imobile și aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al acestuia* sunteți convocat la următoarea ședință pentru ziua de vineri, 22.05.2026, ora 12:00, la sediul Primăriei Municipiului Adjud – Șala de ședințe, cu următoarea ordine de zi:

1. Reluare analiză privind posibila achiziție a imobilului tip cabinet medical tehnică dentară în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bl. 12, ap. C2, CF 54444-C1-U4, nr. CF vechi 5607, CAD 3308/1;C2 (conform ultimei ședințe a Comisiei de Negociere a Municipiului Adjud și a ședinței Consiliului Local al Municipiului Adjud din data de 30.04.2026);
Se anexează memoriul justificativ al Direcției de Asistență Socială a Municipiului Adjud în ceea ce privește necesitatea achiziției.

Rog confirmarea primirii mail-ului și participarea la ședința Comisiei.
Cu deosebită considerație,

Întocmit,
Președinte Comisie de Negociere a Mun. Adjud,
Insp. Moraru-Șerban Oana

Semnat digital de:
Moraru-Serban Oana
Intocmit
18.05.2026 10:00:04
(GMT+03:00)

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD
DIRECȚIA DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ADJUD

Adjud, Str. Stadionului nr. 2
C.I.F.: 39490790

e-mail: dasadjud@primariaadjud.ro
Tel./fax: 0237642705

Sigilat digital de:
Direcția de Asistență Socială Adjud
Înregistrat cu: Nr. lucrare 132/4367 din 08.05.2026 / Nr.
act (RU)4368 din 08.05.2026
Data: 08.05.2026 13:27:56 (GMT+03:00)

Aprob,
Primar,
Ec. George-Claudiu Nica

Semnat digital de:
GEORGE-CLAUDIU NICA
Aprobare
08.05.2026 13:27:15
(GMT+03:00)

NOTĂ DE FUNDAMENTARE
privind necesitatea achiziționării unui spațiu pentru situații de urgență/criză/violență
domestică în Municipiul Adjud

Domnului Primar al municipiului Adjud
Spre știința Consiliului Local al municipiului Adjud

Prezenta notă de fundamentare are ca obiect aducerea în atenția dumneavoastră a necesității asigurării unui spațiu corespunzător pentru dezvoltarea unor servicii sociale de suport pentru situații de urgență/criză/violență domestică, destinate persoanelor aflate în situații de vulnerabilitate din comunitatea noastră.

O abordare realistă a incluziunii sociale presupune o intervenție integrată, prin care accesul la educație, muncă, servicii sociale, sănătate, locuire și participare la viața socială reprezintă dimensiunile necesare unei politici publice coerente și unor acțiuni sociale care se condiționează reciproc. Incluziunea reală și sustenabilă trebuie să aibă în vedere măsuri și acțiuni care să faciliteze accesul la servicii sociale pentru persoanele marginalizate social sau aflate în risc de marginalizare și excluziune socială.

Pentru realizarea unor acțiuni sociale coerente, unitare și eficiente în beneficiul persoanei, serviciile de asistență socială se pot organiza și acorda în sistem integrat cu serviciile de ocupare, sănătate, educație, precum și cu alte servicii sociale.

Responsabilitatea inițierii programelor de acțiune comunitară destinate prevenirii și combaterii riscului de marginalizare și excluziune socială și a acordării serviciilor sociale revine autorității administrației publice locale.

Multe din cazurile cu care ne confruntăm vizează **violența domestică**, situația persoanelor vârstnice fără aparținători, fără locuință și fără venituri (sau cu venituri insuficiente), precum și persoane cu afecțiuni psihice. Unul dintre motivele de necesitate a dezvoltării serviciilor sociale pe plan local îl reprezintă atribuțiile echipei mobile pentru victimele violenței domestice la nivelul municipiului Adjud, din componența căreia fac parte angajații DAS Adjud.

Pentru punerea în aplicare a Legii nr. 217 din 22 mai 2003 pentru prevenirea și combaterea violenței domestice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care prevede că autoritățile administrației publice locale au obligația să ia măsurile necesare pentru prevenirea și combaterea violenței domestice și să acorde sprijinul logistic, informațional și material compartimentelor cu atribuții în domeniu, **Direcția de Asistență Socială Adjud solicită atribuirea unui spațiu adecvat care să asigure gratuit, pe o perioadă determinată, găzduirea victimelor violenței domestice sau, după caz, a agresorilor.**

În cazurile de violență domestică, agresorii au solicitat găzduirea în cadrul centrelor rezidențiale care oferă cazare pentru persoanele fără adăpost sau al adăposturilor de noapte gestionate de autoritățile locale sau orice alt loc adecvat.

Pentru îndeplinirea atribuțiilor care revin autorităților locale prin prisma reglementărilor legale în vigoare, vă solicităm sprijinul în sensul atribuirii unui spațiu adecvat pentru găzduirea agresorilor/victimelor violenței domestice. Vă reiterăm faptul că la nivelul UAT municipiul Adjud în cursul anului 2025 au fost emise 18 ordine de protecție pentru victimele violenței domestice.

De asemenea cazurile cu care ne confruntăm cel mai des sunt cele ale persoanelor fără locuință, aflate într-o stare de sănătate precară, vârstnici sau persoane până în 65 de ani, lipsiți de aparținători sau pe care familia îi refuză. Astfel de persoane nu pot staționa în spital, intervenția unității medicale fiind limitată în timp. De asemenea cele cu tulburări de comportament nu pot fi internate pentru mai mult de 52 de zile la Spitalul de Psihiatrie.

În considerarea celor prezentate, vă rugăm să analizați oportunitatea sprijinirii acestui demers prin alocarea unui spațiu corespunzător. Ca alternativă la numărul redus de imobile aflate în patrimoniul municipiului este cea a achiziționării de pe piața liberă, de la persoane fizice și juridice, a unui imobil căruia să-i dăm destinația socială.

Având în vedere acordul de principiu al consilierilor locali exprimat în ședința de Consiliu Local al municipiului Adjud din data de 30 aprilie 2026, vă solicităm urgentarea procedurii de negociere și achiziție a spațiului situat în municipiul Adjud, str. 1Mai, bloc 12, etaj 1, precum și prevederea în buget a sumelor necesare achiziției acestuia.

Cu deosebit respect,

Director executiv,
Cons. jur., Vali-Loredana Dascălu

Semnat digital de:
Dascalu Vali-Loredana
Intocmit
08.05.2026 11:58:46
(GMT+03:00)



JUDEȚUL VRANCEA
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

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/35340 din 22.05.2026 / Nr.
act (RU)35341 din 22.05.2026
Data: 22.05.2026 11:46:53 (GMT+03:00)

PROCES-VERBAL

privind discuțiile de principiu în vederea negocierii directe a prețului de achiziție a proprietăților imobiliare situate în Municipiul Adjud, județul Vrancea, ce se doresc a fi achiziționate de Primăria Municipiului Adjud

Prezentul proces-verbal a fost încheiat astăzi, 22.05.2026, ora 12.00, la sediul UAT Municipiul Adjud, din Str.Stadionului Nr.2 din Municipiul Adjud, Județul Vrancea, ca urmare a reunitii *Comisiei de negociere pentru achiziția de bunuri imobile și aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al acesteia*, în vederea achiziționării de către Primăria Municipiului Adjud a unor imobile ce vor fi destinate dezvoltării unor obiective importante pentru locuitorii municipiului.

Comisia de negociere a fost constituită prin Hotărârea nr.107/30.06.2025 a Consiliului Local al Municipiului Adjud *privind constituirea comisiei de negociere pentru achiziția de bunuri imobile și aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al acestuia, în următoarea componență:*

- 1.Oana Moraru-Șerban – inspector principal în cadrul Serviciului Patrimoniu – Președinte;
- 2.Lorena-Mihaela Trifan – consilier juridic în cadrul Serviciului Juridic – Secretar;
- 3.Ciprian Dumitru – inspector asistent în cadrul Compartimentului control comercial, autorizare, agenți economici și transport;
- 4.Valeriu-Ionel Săvescu – inspector asistent în cadrul Compartimentului autorizare, arhitectură, urbanism și cadastru – membru;
- 5.Elena Sandu – inspector superior în cadrul Serviciului Patrimoniu – membru;
- 6.Theodor Popa – Inspector superior, reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Vrancea – membru;
- 7.Năstac Elena – consilier local – membru ;
- 8.Stoica Constantin – consilier local – membru;
- 9.Cristea Ovidiu-Răzvan – consilier local – membru;
- 10.Trif Mihai –consilier local – membru;
- 11.Bîtcă Ionel – consilier local, înlocuit de Irimia Lucian-Adrian consilier local- membru supleant.

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: În regulă, cred că putem începe. Da?!

Bună ziua, declar deschisă ședința comisiei de negociere din data de 22 mai 2026. Înainte de toate aş vrea să vă aduc la cunoștință, să vă arăt de fapt despre contractele de vânzare care au fost întocmite la notariat conform a ceea ce s-a stabilit în ședințele anterioare ale comisiei de negociere, respectiv și proiectele de hotărâre care au fost aprobate în ședințele Consiliului Local. Astfel încât s-a perfectat vânzarea cabinetului medical din Adjudu-Vechi, vânzător Zară Marius Dan și terenul în suprafață de 503 mp, proprietar LUX TRANS SRL. Menționez că deja s-au făcut formalitățile pentru a se plăti prețul, contractul este semnat, perfectat, avem și intabularea pe numele Primăriei Municipiului Adjud....astfel încât, vă felicit pentru că am reușit să facem aceste achiziții cu aceste proprietăți imobiliare ce au intrat în patrimoniul public al Primăriei municipiului Adjud. De asemenea, în ședința de astăzi așa cum a fost transmis pe mail anterior, aş vrea să reluăm analiza privind posibila achiziție a imobilului tip cabinet medical în suprafață de 21 mp din Strada 1 Mai, Bl. 12, Ap. C2, respectiv aceasta fiind ordinea de zi și dacă se poate să votăm pentru a se completa ordinea de zi a ședinței de astăzi cu reluarea analizei și a garsonierei de la blocul 35, parter.

Întrucât am avut o informare de la domnului vânzător prin care conform ultimelor decizii și a ceea ce s-a întâmplat la ultima ședință a Consiliului Local, respectiv faptul că proiectul de hotărâre care a fost propus spre dezbateră a fost retras de către domnul Primar ca urmare a discuțiilor care au avut loc, în sensul în care dacă reușim să mai facem ceva în ceea ce privește prețul de achiziție.

Astfel încât, vă informez că potrivit discuțiilor cu domnul Chiper, respectiv reprezentantul firmei care deține în proprietate acest imobil, am reușit să mai negociem și să ajungem la un preț de 13500 euro, de la 14000 cât a fost anterior stabilit, negociat la ultima ședință a comisiei de negociere.

Astfel, vă rog să votăm dacă sunteți de acord să completăm ordinea de zi în ceea ce privește reluarea achiziției garsonierei de la blocul 35, parter.

Unanimitate? În regulă.

Revenim, ce părere aveți despre faptul că la ultima ședință a comisiei de negociere, ulterior discuțiilor cu domnul reprezentant al proprietarului, respectiv domnul Gospodaru, care l-a reprezentat pe domnului Fătu, s-a stabilit faptul că ultimul preț acceptat de către dumnealui ar fi 13500 euro, pornind de la 15000 de euro cât a fost propus de către proprietar și 13700 de euro cât am avut noi în Raportul de evaluare.

Sunteți de acord cu prețul acesta și de asemenea să înaintăm către Consiliul Local un proiect de hotărâre? Repet, 13500 de euro pentru a se achiziționa imobilul tip cabinet medical de tehnică dentară de la blocul 12, Strada 1 Mai.

Domnul consilier Irimia Lucian: Nu. E ăla de acolo de la Scoala 4.

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: Da, da, da, despre care am discutat ultima dată.

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: Mai fac două ultimi mențiuni: respectiv s-a pornit discuția și s-a propus spre analiză să vedem dacă ar fi sau nu binevenită pentru noi această achiziție, la propunerea domnului consilier Nechifor Florin, la una dintre ședințele consiliului local, dumnealui a promovat faptul că există un anunț dat publicității în sensul vânzării, s-a dezbătut cumva sumar subiectul, însă s-a stabilit că ar fi binevenit să avem niște negocieri cu domnul vânzător, cu domnul reprezentant al vânzătorului. De asemenea, între timp, de la ultima ședință a Consiliului Local, s-a primit de la Direcția de Asistență Socială Adjud o notă de fundamentare în ceea ce privește necesitatea achiziționării unui spațiu pentru situații de urgență, criză sau violență domestică în Municipiul Adjud.

Momentan, vă aduc la cunoștință că Primăria Municipiului Adjud nu deține un astfel de spațiu, spațiu care ar fi necesar să adăpostească cazuri precum cele pe care le-am menționat pentru o perioadă scurtă de timp și la solicitarea doamnei director executiv, doamna Vali Loredana Dașcălu, solicită Primăriei Municipiului Adjud să i se pună la dispoziție un astfel de spațiu și consideră că ar fi oportun să achiziționăm apartamentul de la blocul 12 din Strada 1 Mai și să-l transformăm, să-i dăm o astfel de destinație.

Astfel încât: cum am spus 13500 euro preț de achiziție pentru apartamentul din Strada 1 Mai, care are, care e dispus în 2 camere, cu baie la comun cumva pentru cele 3 imobile, că am mai discutat despre subiectul acesta.

Celelalte două proprietăți învecinate, de asemenea, au tot destinația de cabinete medicale de tehnică dentară, din câte știm noi, dintre care doar unul ar fi folosit ... nu-mi amintesc în detaliu, am mai discutat la ședințele trecute, dar...

Deci, ce părere aveți despre punctul nr. 1, sunteți în regulă, sunteți de acord să facem lucrul acesta, să acceptăm ultima propunere în ceea ce privește prețul de achiziție al domnului Gospodaru, adică 13.500 euro? Votăm ?!

Dnul consilier Trif Mihai: Eu nu, nu sunt de acord, Da nu se găsește în Adjudul ăsta un spațiu ca să poți să cazezi pe cineva?

Dna președinte Oana Moraru Șerban: Ideea aceasta de cazare ne raportam la un număr scurt de zile. Imobilul acesta a fost promovat că ar fi bun pentru noi, tocmai datorită poziției pe care o are, că se presupune că este într-o poziție centrală, este în apropierea Direcției de Asistență Socială acolo în imediata vecinătate a străzii Vasile Alecsandri. Cumva s-au vehiculat niște idei că ar fi oportună, poate chiar mai oportună decât celelalte achiziții pe care le-am făcut prin prisma poziției centrale sau ultracentrale, cum vrem să o vedem.

Dnul consilier Irimia Lucian-Adrian: 11.000. Eu ce să spun... Dacă vrea 11000.

Dnul expert Popa Theodor: Domnul Gospodaru a lăsat de înțeles că nu, că acolo e....

Dna Oana Moraru-Șerban: Da, domnul Gospodaru s-a exprimat foarte ferm, sub 13500 euro nu poate coborî.

Dnul Irimia Lucian-Adrian: Domnului Gospodaru trebuie să-i iasă și lui ceva dacă el e vânzătorul. Un 11000 euro...Da.

Dnul expert Popa Theodor: Sunt în stare de conflict între familia Vlad profesorii de română și informatică cu familia Lilă.

Dnul consilier Cristea Ovidiu Răzvan: Tot timpul acolo numai reclamații sunt. Asta e adevărul. Țăla parcă a fost blestemat.

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: Câtă vreme există imobilul acolo.

Dna consilier Năstac Elena: Dar ce vor cu Lilă.

Dna președinte Oana Moraru Șerban: Prezența e de vină.

Dna consilier Năstac Elena: Când lucrau muncitorii la Scoala 4 nu le conveneau manelele. Că m-au sunat de m-au disperat. Și le-am spus în schimb, nu-i nici o problemă, domnul Vlad, dați o comandă și punem Chopin. Și nu m-a mai sunat. Facem comandă de Chopin.

Dnul consilier Cristea Ovidiu Răzvan: Acolo au fost numai probleme. Nu ai ce să faci. Reclamații doar de la preoți, pentru sâmbătă și duminică, doar înmormântări... A fost o situație de avarie pentru cineva. Au tăiat oaie acolo vara.

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: Oaie aici, porci dincolo...

Dnul consilier Cristea Ovidiu Răzvan: Domnul vreți un grătar? Nu!...și mi-am luat și bătaie acolo. Numai acolo nu.

Dnul expert Popa Theodor: Acolo nu va fi o negociere de succes cum a fost în cazul domnului Zără...

Dnul consilier Cristea Ovidiu Răzvan: Nu există. Domnul Zară a lăsat la jumătate fașă de valoarea inițială. Omul oricum voia să scape, el s-a mutat de tot de pe teritoriul municipiului Adjud și nu avea decât o singură pretenție, "măcar dați-mi banii odată". Atât a spus. O singură dată îl deranjează pe domnul Fătu, când plătește taxele de la 1 ianuarie, atât îl deranjează, în rest curent nu are, lumină nu are.

Dna președinte Oana Morau-Șerban: Domnul Gospodaru în mai multe rânduri, și ulterior ședinței, în alte două scurte discuții neoficiale, ne-am întâlnit întâmplător la parter și neoficial mi-a spus că sub 13500 de euro nu are mandat să coboare.

Dnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Nu are niciun interes. Nu pierde, nu câștigă, deocamdată.

Dnul consilier Trif Mihai: Nu mai sunt apartamente, nu mai sunt garsoniere în oraș, dar ei cer.....

Dnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Dacă e de necesitate, vrea să ia tot Primăria și vrea să renoveze...

Dnul consilier Trif Mihai: Dacă îți ia apa casa într-o noapte, stai o noapte acolo, tu te duci să stai acolo, nu stai afară pe stradă, să stai o noapte acolo.

Dnul consilier Cristea Ovidiu Răzvan: Chiar dacă aveți mașină foarte frumoasă...dacă nu ai volan nu ai ce să faci cu ea. Asta este. Deci nu mai există. Astea sunt zone pe care nu cred că ai efectiv ce să mai faci cu ele. Au încercat și alții mai deștepți ca noi. Astea trebuie efectiv duse așa...

Dnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Nu poți să le duci ...

Dnul consilier Trif Mihai: Pentru orice eventualitate, pentru orice urgență, dăm un ban dar luăm un lucru... mai suntem atâta de șmecheri.

Dna consilier Năstac Elena: Câți proprietari sunt în clădirea aceea?

Dna președinte Oana Moraru-Serban: 3 la etajul 1. Domnul Fătu și încă 2 cabinete medicale.

Dnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Dar nu stă nimeni acolo?

Dna consilier Năstac Elena: Dar domnul Milea nu s-a mutat?

Dnul consilier Cristea Ovidiu-Răzvan: Ele au fost cumpărate pe firma lui, MileaKineto Com

Dnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Și mai funcționează acum cabinetele? Ce dracu discutăm...! Ieși cu măseaua scoasă....

Dnul expert Popa Theodor: E la parterul Blocului 7 domnul Milea.

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: Acolo nu. Adică parterul blocului și etajul 2 sunt ale Primăriei.

Dna consilier Năstac Elena: În curând toți vor veni să le vândă acolo.

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: Și am începe cu acesta și continuăm cu următoarele două.

Dnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Asta e ideea, probabil.

Dnul consilier expert Popa Theodor: Are Primăria bani?

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: Dacă mă întrebați pe mine, nu cred că suma e foarte considerabilă.

Dnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Acum noi vorbim, dar să vedem dacă trece de consiliu. Noi putem să-i dăm și 20000. Asta-i toată....

Dnul consilier Cristea Ovidiu-Răzvan: Aici e consultativ. Dincolo e problema.

Dnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Sigur că da...adică ne ciorovăim degeaba.

Dna președinte Oana Moraru-Răzvan: Noi, în momentul acesta, asta aș vrea să subliniez și să fim foarte bine înțeleși dacă acceptăm prețul de 13500 euro și să promovăm proiectul de hotărâre cu prețul acesta, de 13500 euro, pentru că domnul Gospodaru a zis în mod categoric că cel puțin în acest moment nu se poate discuta despre alt preț.

Prin urmare, vă rog să votăm în sensul acesta dacă acceptăm prețul de 13500 euro în ceea ce privește achiziția apartamentului C2 din Blocul 12 din Strada 1 Mai.

Cine votează pentru? 1,2,3,4,5.

Dnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Hai să fie democratic.

Dna președinte Oana Moraru Serban: din cei 8 membri prezenți: 5 voturi pentru, 3 voturi împotriva, 0 abțineri.

Scuzați cine votează împotriva? Împotriva 3 voturi.

Dnul consilier Irimia Lucian-Adrian: Deci, nu suntem de acord cu prețul, cu achiziția da, dacă mai negociază.

Dna președinte Oana Moraru Serban: Ca urmare a votului exprimat: 5 voturi pentru, 3 împotriva, din 8 membri prezenți.

Dnul consilier Trif Mihai: Nu-i vorba de preț, e vorba că nu-i o locație care trebuie să achiziționezi ceva.

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: Reiau, ca urmare a voturilor exprimate: 5 voturi pentru, 3 împotriva, se va promova un proiect de hotărâre în ceea ce privește achiziția imobilului cabinet medical din Str.1 Mai.

Acesta a fost punctul nr.1 al ordinii de zi din ședința de azi.

Punctul nr.2 - Reluarea analizei achiziției garsonierei de la Blocul 35 cu ultimul preț promovat de către vânzător de 13500 euro, de asemenea, asta ar însemna să modificăm proiectul de hotărâre care a fost retras la ultima ședință a Consiliului Local, motiv pentru care vă rog, de asemenea să votăm, în consecință. Cine este pentru? 7 voturi pentru.

Cine este împotriva? S-a notat. 1 vot împotriva.

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: S-a notat, 7 voturi pentru și un vot împotriva. În regulă. De asemenea, ca urmare a voturilor exprimate, se va relua proiectul de hotărâre în ceea ce privește achiziția garsonierei de la Blocul 35 parter, cu prețul ultim stabilit de 13500 euro.

Mai există alte subiecte de discutat pentru ședința comisiei de astăzi? Alte întrebări...?

Dnul consilier Trif Mihai: Dacă era de demolat de la Blocul 12 eram și eu de acord.

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: Și la 35.

Dnul consilier Trif Mihai: Și dacă îi dădeam 20.000.

Dna președinte Oana Moraru-Șerban: Prin urmare, Ordinea de zi fiind epuizată, declar închisă ședința comisiei de negociere din data de 22 mai 2026.

Prezentul proces-verbal s-a încheiat astăzi 22 mai 2026 la sediul Municipiului Adjud.

COMISIA DE NEGOCIERE

- 1.Oana Moraru-Șerban – inspector principal în cadrul Serviciului Patrimoniu – Președinte;
- 2.Lorena-Mihaela Trifan – consilier juridic în cadrul Serviciului Juridic – Secretar;
- 3.Ciprian Dumitru – inspector asistent în cadrul Compartimentului control comercial, autorizare, agenți economici și transport – membru - ABSENT;
- 4.Valeriu-Ionel Săvescu – inspector asistent în cadrul Compartimentului autorizare, arhitectură, urbanism și cadastru – membru - ABSENT;
- 5.Elena Sandu – inspector superior în cadrul Serviciului Patrimoniu – membru;
- 6.Theodor Popa – Inspector superior, reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Vrancea – membru;
- 7.Năstac Elena – consilier local – membru ;
- 8.Stoica Constantin – consilier local – membru - ABSENT;

9.Cristea Ovidiu-Răzvan – consilier local – membru;

10.Trif Mihai –consilier local – membru;

11.Bîtcă Ionel – consilier local, înlocuit de Irimia Lucian-Adrian consilier local - membru supleant.

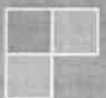
RAPORT DE EVALUARE

*PROPRIETATE IMOBILIARA -Cabinet
medical tehnica dentara si partile
commune(intrare principala, bransamente
tehnico edilitare)-situat la etajul nr 1 dintr-
un bloc cu regim inaltime P+2E*

- Situată în Adjud, Str. 1 MAI, Bl. 12, Ap. C2, județul Vrancea

Cristea Catalina
Membru titular ANEVAR
Legitimatie nr. 18876

Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:41:41 UTC+02



Proprietate imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,BI.12,Ap.C2, parter jud. Vrancea

RAPORT DE EVALUARE STABILIRE VALOARE DE PIATA IN VEDEREA INFORMARII CLIENTULUI



-situat in Municipiul Adjud, strada 1 Mai, Bl.12,Ap C2 , Jud.Vrancea

Proprietate imobiliara -suprafata utila – 21 mp

Proprietar : UAT MUNICIPIUL ADJUD

Utilizator desemnat : UAT MUNICIPIUL ADJUD

Data raport : 06.04.2026

Data evaluare : 06.04.2026

Proprietate Imobiliara- situata in Adj. str. 1 Mai, Bl.12, Ap. C2, parter jud. Vrancea

CUPRINS

Capitolul 1 : INTRODUCERE

- 1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante (Sinteza raportului)
- 1.2. Certificarea evaluatorului

Capitolul 2 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
- 2.5. Tipul valorii
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Declarația conformității cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

Capitolul 3 : PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 3.2. Descrierea situației juridice
- 3.3. Descrierea terenului
- 3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente).

Capitolul 4 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 4.1. Analiza cererii
- 4.2. Analiza ofertei
- 4.3. Analiza echilibrului pieței

Capitolul 5 : ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Capitolul 6 : EVALUAREA PROPRIETATII

- 6.1. Abordarea prin venit. Metoda capitalizării directe

Proprietate Imobiliara- situata in Adj, str 1 Mai, Bl.12, Ap.C2, parter Jud. Vrancea

6.2.Abordarea prin cost.Aplicarea costului de inlocuire

Capitolul 7 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1.Analiza rezultatelor

7.2.Concluzia asupra valorii

Anexe:

- Document de proprietate- Contract de dare in plata autentificat cu nr 1379 din 28.05.2025
- Relevu spatiu
- Plan incadrare in zona
- Plan amplasament si delimitare imobil
- Fisa bunului imobil
- Extras carte funciara din 06.04.2026
- Fisa calcul cost proprietate imobiliara
- Grila comparatiilor
- Comparabile
- Fotografii efectuate la inspectia proprietatii subiect

Proprietate Imobiliara- situata in Adj. str 1 Mai, Bl.12, Ap.C2, parter jud. Vrancea

Capitolul 1 : INTRODUCERE**1.1.Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante (SINTEZA)**

Evaluator–membru titular	Cristea Catalina
Proprietar	
Client si utilizator desemnat	UAT MUNICIPIUL ADJUD
Obiectul evaluarii	Proprietate imobiliara –Cabinet medical tehnica dentara
Data Raport Evaluare	06.04.2026
Data evaluarii	06.04.2026
Data inspectiei	03.04.2026
Tip raport	• Raport narativ
Inspectia	• Inspectia bunului imobil a fost realizata de evaluator – membru titular Cristea Catalina, in prezenta proprietarului legal, la data de 03.04.2026, data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator si au fost preluate informatiile referitoare la bunul imobil evaluat si s-au realizat fotografii la exterior si interior.
Adresa proprietate	Str.1 Mai, Bl.12.Ap.C2, Adj. Jud.Vrancea
Anul PIF	Aproximativ 1970
Stare tehnica	Satisfacatoare
Scopul evaluarii	Estimare valoare de piata
Tipul valorii estimate	Valoarea de piata, in vederea vanzarii
Abordari de evaluare utilizate	• Abordarea prin piata • Abordarea prin cost
Restrictii de utilizare	• Este interzisa distribuirea si reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept.

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,BI.12,Ap.C2, parter jud. Vrancea

Declararea conformitatii cu SEV	Prezentul raport de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2017:SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103,SEV 104,GEV 520 SI GEV 630
Ipoteze special	Datorita concordantei dintre informatiile oferite de documentele oficiale si datele preluate in urma inspectiei proprietatii subiect , am ajuns la concluzia ca nu este necesara prezenta unor ipoteze special
Curs valutar (cursul Euro BNR de la data evaluarii)	1 Euro = 5.0988 Ron
Drept de proprietate evaluat	• Drept real de proprietate
CMBU	• Spatiu comercial
Rezultatul evaluarii	Valoare estimata = 13700 euro echivalent a 69800 ron

CONCLUZIA ASUPRA VALORII ESTIMATE

In urma analizei bazata pe abordarea prin piata, concluzia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este: Valoare de piata = 13700 euro echivalent a 69800 ron.

In urma analizei bazata pe abordarea prin cost, concluzia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este: Valoare cost= **14634 euro** echivalent a **74615 ron**.

Prin urmare, s-a stabilit o valoare estimate finala de **13700 euro** , echivalent a **69800 ron**.

Justificarile care au stat la baza elaborarii acestei concluzii precum si considerentele privind valoarea sunt: o Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice afrente perioadei Aprilie 2026.

Cursul mediu valutar luat in calcul a fost de 1 EURO= 5.0988 RON.

Prezentul rezumat trebuie utilizat impreuna cu raportul din care face parte.

Proprietate Imobiliara- situata in Adj. str 1 Mai, Bl.12, Ap.C2, parter jud. Vrancea

După o analiză amănunțită, se concluzionează că ambele abordări, respectiv metode selectate, sunt considerate adecvate. O precizie mai puțin bună este oferită de abordarea prin cost, din cauza aproximărilor efectuate. Cantitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea celor două abordări. În plus, proprietatea în cauză este tipic una generatoare de venituri (ex spațiu comercial, restaurant, etc) . Drept urmare, se consideră că valoarea care conduce la prețul cel mai probabil al proprietății de evaluat este cea rezultată din abordarea prin piața.

Valoarea de piață propusă	
13700 EURO	69800 RON

Evaluator- Membru titular**Cristea Catalina****Legitimatie nr.18876**

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Ma,Bl.12,Ap.C2, parter Jud. Vrancea

1.2.Certificarea evaluatorului:

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare. Evaluatorul care întocmește prezentul raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectivă fata de proprietatea ce face obiectul acestui raport sau față de beneficiarul lucrării.

Remunerația nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariție a unui eveniment ulterior.

Raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România (A.N.E.V.A.R.).

Raportul de evaluare a fost realizat în conformitate cu cerințele „Codului deontologic al profesiei de evaluator”, care este o anexă la statutul A.N.E.V.A.R. Se certifică faptul că evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății, în prezenta reprezentantului proprietarului, care face obiectul prezentului raport.

Evaluator- Membru titular

Cristea Catalina

Legitimatie nr.18876

Proprietate Imobiliară- situată în Adj. str. 1 Ma, Bl.12, Ap. C2, parter Jud. Vrancea

Capitolul 2 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către evaluator Cristea Catalina, în baza contractului de prestări servicii.

Identificarea evaluatorului : Cristea Catalina - persoana fizică

Competența : membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - nu a fost necesară solicitarea unei asistente substanțiale din partea altor specialiști pentru niciunul din aspectele evaluării

Adresa : Str. Al.I. Cuza, nr 338, Adj. Jud. Vrancea

Imparțialitate: Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, neavând nici o legătură sau implicație importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

2.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Utilizatorul desemnat este acea persoană sau entitate care va utiliza evaluarea pentru un anumit scop

Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat : UAT MUNICIPIUL ADJUD

Identificarea altor persoane (fizice sau juridice)care pot avea acces la acest raport de evaluare : În afara de clientul și utilizatorul desemnat anterior nu va avea acces la acest raport de evaluare nici o altă persoană fizică sau juridică.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării se referă la modul în care clientul și utilizatorii desemnați identificați deja , vor folosi informațiile conținute în raportul de evaluare. În urma stabilirii scopului evaluării se determină **TIPUL VALORII.**

Datorită necesității clientului de a achiziționa această proprietate imobiliară, valoare estimată a proprietății subiect s-a stabilit că scopul acestei evaluări reprezintă **estimarea valorii de piață în**

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,BI.12,Ap.C2, parter jud. Vrancea

vederea achizitionarii, astfel se va estima valoarea proprietatii subiect, folosind doua metode de abordare:

- **Abordarea prin piata** are ca scop folosirea comparabilelor din piata, cu trasaturi similare, in vederea estimarii unei valori de
- **Abordarea prin cost** reflecta gandirea participantilor de pe piata, prin admiterea faptului ca acestia recunosc relatia dintre valoare si cost.In acest tip de abordarea , valoarea proprietatii subiect este data de suma constructiilor aferente acestuia.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară subiect reprezintă elementul central al misiunii de evaluare, iar înțelegerea naturii proprietății imobiliare este o condiție prealabilă pentru analizele care urmează.

Proprietatea privată reprezintă "dreptul titularului de posedă, folosi și dispune de un bun , în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege".

Proprietate subiect- Cabinet medical tehnica dentara : situat în Adjud, str.1 Mai,BI.12.Ap.C2 , județul Vrancea, COD POSTAL 625100

Proprietar : - conform Contract de dare în plată-dl

Restricții : Nu există restricții ale dreptului de proprietate supus evaluării.

Localizare :situat întravilan Adjud, str.1 Mai, BI.12,Ap.C2 județul Vrancea - conform CARTE FUNCİARA nr 54444 –C1-U4

Tip proprietate: Proprietate rezidențială unifamilială

Suprafața teren : Su= 20,92 mp(conf fisa imobil) = 21 mp(conform extras carte funciara)

Sc = 27,20 mp – Conform Contract dare în plată

Clădire aferentă: Spațiu situat la etajul 1 - într-un bloc P+2E .

Pentru evaluare, proprietatea se consideră liberă de sarcini și marketabilă.

2.5. Tipul valorii

Proprietate Imobiliara- situata In Adjud, str. 1 Mai,Bl.12,Ap.C2, parter,jud. Vrancea

Un **tip al valorii** este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii:

- valoarea de piata = estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine într-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala.
- valoarea de investitie = estimarea beneficiilor pe care o persoana sau o entitate le va obtine din detinerea unui activ (in aceasta categorie se incadreaza si valoarea speciala)
- valoarea justa = estimarea pretului care ar fi convenit in mod rezonabil , intre doua parti specifice, pentru schimbul unui activ.

Tipul valorii descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportata, de exemplu, natura tranzactiei ipotetice,relatia si motivatia partilor si masura in care activul este expus pe piata. Tinand cont de scopul evaluarii si anume informarea clientului , s-a stabilit tipul valorii- **Valoarea de piata**.

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a)la data evaluarii , intre un cuparator hotarat si un vanzator hotarat , într-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere.

Moneda folosita pentru a estima valoarea de piata este **RON**.

2.6. Data evaluării

Data evaluarii reprezinta data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata.

Data evaluarii : 06.04.2026

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare evaluate, efectuate in data de 03.04.2026, a fost asigurat accesul si au fost vizualizate toate partile/componentele cu exceptia celor care prin natura

Proprietate Imobiliara- situata în Adj. str. 1 Ma, Bl.12, Ap. C2, parter Jud. Vrancea

lor sunt ascunse sau nevizibile în vederea documentarii și colectării datelor despre bunul evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

Pentru efectuarea evaluării au fost folosite următoarele informații :

a. Documente puse la dispoziția evaluatorului titular de către proprietar:

- Contract de dare în plată nr 1379 din 28.05.2025
- Extras de Carte Funciara nr 54444-C1-U4
- Fișa bunului imobil
- Plan încadrare în zonă
- Relevu spațiu
- Fotografii proprietate - efectuate la inspectia la adresa proprietatii subiect

Documentele au fost transmise în copie de către domnul Fatu Ion, fiind proprietarul imobilului subiect, astfel evaluatorul nu își asumă responsabilitatea privind autenticitatea documentelor și nici responsabilitate privind rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

b. Informații la care are acces evaluatorul titular:

- Date privind piața imobiliară locală-informații oferite de Agenția Imobiliară Gospodaru S.R.L., alte site-uri de interes
- Standardele internaționale de evaluare -2025

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

- Proprietarul imobilului supus evaluării - responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate și autenticitatea documentelor predate în copie (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.)
- presa locală de specialitate
- baza de date a evaluatorului
- internet
- informații furnizate de către Agenția imobiliară Gospodaru

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,BL12,Ap.C2, parter jud. Vrancea

- informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc.
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Adjud și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

Documentele si informatiile mentionate mai sus referitoare la activul evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietarul acestuia.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului titular este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:

IPOTEZE:

- Se presupune ca dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este valid , fara restrictii conform Contract de vanzare-cumparare, astfel evaluatorul nu a intreprins investigatii suplimentare pentru certificarea drepturilor de proprietate inscrise in documentele prezentate.
 - Suprafetele utilizate in evaluare sunt cele preluate din documentele puse la dispozitie de catre client.Pe teren nu s-au observat neconcordanțe fata de informatiile furnizate din documente si nu s-au facut masuratori.
 - Proprietatea este evaluata in ipoteza ca este libera de sarcini.
 - Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere , evaluatorul neefectuand investigatii pentru a stabili acuratetea si veridicitatea acestora.
 - Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale constructiilor sau structurilor care sa influenteze valoarea proprietatii evaluate .
 - Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință
 - Valoarea estimata este valabila la data evaluarii.Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment.

Proprietate Imobiliară- situata in Adjud, str 1 Mai, Bl.12, Ap.C2, parter jud. Vrancea

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale :

Nu au fost identificate ipoteze special.

2.10.Riscuri posibile

Facem urmatoarele precizari:

- Referitor la “activitatea curenta si tendintele pietei imobiliare”:
 - piata este”o piata a cumparatorului” incepand cu ultima parte a anului 2016,
 - piata este putin activa datorita scaderii numarului de tranzactii pe segmentul imobiliar,
- Referitor la “cererea anterioara , cea curenta sic ea anticipate pentru categoria de proprietate in cadrul localitatii”:

Proprietate imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,BI.12,Ap.C2, parter jud. Vrancea

-pana in ultima parte a anului 2016 , s-a manifestat o cerere în crestere , dupa care, pana in prezent cererea a scazut datorita posibilitatilor reduse de finantare,

- pentru spatiile de acest tip insa cererea ramane mai ridicata decat pentru alte tipuri de proprietati , deoarece acestea sa vand rar, fiind de obicei inchiriate,

Referitor la “cererea potentiala si posibila pentru utilizari alternative”, datorita localizarii proprietatii si caracteristicilor tehnico – constructive

Referitor la “vandabilitatea curenta a proprietatii si probabilitatea mentinerii acesteia”, precizam ca vandabilitatea curenta a proprietatii in acest moment esre usor sub media pietei, din cauza dimensiunilor mici.Estimam ca acest fapt se va mentine si in viitorul apropiat,

- Referitor la “ orice impact al unor evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii garantiei”, pentru proprietatea imobiliara evaluate exista riscul dat de evolutia pietei imobiliare din ultima perioada si anume scaderea numarului tranzactiilor pe segmental imobiliar si stagnarea preturilor proprietatilor imobiliare de tip mixt,
- Referitor la “abordarea valorii adoptata si gradul de fundamentare al evaluarii cu informatii de piata”, precizam ca opinia evaluatorului a fost exprimata in baza unor abordari considerate de piata , informatiile utilizate privind proprietatile imobiliare comparabile fiind preluate din tranzactii si oferte(vanzari si inchirieri)cu proprietati similar la data evaluarii.

2.11.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un documentar destinat publicitatii , fara acordul scris si prealabil al evaluatorului , cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referire anterior , atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu

Proprietate Imobiliară- situată în Adj. Jud. str. 1 Mai, Bl.12, Ap.C2, parter Jud. Vrancea

suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (Aprilie 2026) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului, menționați la punctele anterioare; publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

2.12.Declarația conformității cu SEV

Prin prezenta, declar ca raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu prevederile SEV 100 Cadru General, SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, SEV 103 Raportare și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile aprobate de ANEVAR pentru anul 2025.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.12.Descrierea raportului

Acesta este un raport de evaluare narativ, care oferă evaluatorului posibilitatea de a explica adecvat rezultatele obținute, de a argumenta concluziile formulate și de a convinge cititorii raportului în privința valorii finale estimate.

În cadrul acestui raport, vom putea identifica următoarele aspecte:

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
5. Tipul valorii
6. Data evaluării

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,BL12,Ap.C2, parter Jud. Vrancea

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității cu SEV
12. Descrierea raportului
13. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
14. Abordările folosite în evaluare și rationamentul
15. Valoarea sau valorile obținute
16. Data raportului de evaluare

2.13. Abordarea în evaluare și rationamentul

2.14. Valorile obținute

Abordarea prin piața- 13 700 euro

Abordarea prin cost-14634 euro

2.15. Data raportului de evaluare: 06.04.2026

Capitolul 3 : PREZENTAREA DATELOR

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

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

Piața imobiliară analizată este una locală, mai precis piața imobiliară a Municipiului Adjud, prezentând particularități ale zonei, în special datorită somajului ridicat, lipsei locurilor de muncă și existenței forței de muncă.

Proprietate Imobiliară- situată în Adjud, str. 1 Mai, Bl.12, Ap.C2, parter jud. Vrancea

Fiind un oraș cu un număr mic de locuitori , comparabilele sunt din localitate , având specificații similare.

Imobilul compus din teren și clădire aferentă este amplasat în Adjud, zona de sud a municipiului ,pe strada Siret, strada cu destinație curți-construcții.

Rețelele de transport în zona sunt reprezentate de drumuri de acces asfaltate și linie de cale ferată , gara CFR Adjud se află la 500 m distanță.

Sunt asigurate toate utilitățile : apă potabilă, canalizare, electricitate,termoficare, telecomunicații, cablu TV, internet și gaz metan.

Informații despre localitate:

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

Municipiul este traversat de soseaua națională DN 2(drum European E 85), care leagă orașele Focșani și Bacău.La Adjud acest drum se intersectează cu soseaua națională DN11A, care la nord-est duce către Onești și la est către Barlad.

Demografie:

Orașul Adjud este situat în județul Vrancea, în regiunea istorică Moldova din România.

Demografie scurtă pentru Adjud:

- Populație: Aproximativ 13.000 locuitori (conform ultimelor date oficiale de la recensământul din 2021).
- Compoziție etnică: Majoritatea locuitorilor sunt români, cu mici comunități de alte grupuri etnice.
- Economia locală este bazată în principal pe industrie, comerț și servicii.
- Adjud este un important nod feroviar și rutier, fiind un centru regional pentru transport.

Proprietate imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai, Bl.12, Ap.C2, parter jud. Vrancea

3.2. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau sa stăpânească bunul, să-l folosească, să-l culegă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform Contract vanzare-cumparare, persoana juridica detine dreptul de proprietate real al proprietatii subiect, proprietate ce este libera de alte sarcini, nesemnaland existenta altor documente care sa sustina contrariul.

Situația juridică Dreptul de proprietate:

- Carte Funciară:– nr CF 54444-C1-U4 - Municipiul Adjud
- Număr cadastral/topografic: - CF 54444-C1-U4 -Municipiul Adjud
- Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu este cazul

Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din data 06.04.2026, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

- Proprietatea se consideră ca fiind liberă de sarcini.
- A fost evaluat dreptul de proprietate al societatii comerciale, asupra bunului imobil ,având CF, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

3.3. Descrierea imobilului(cladire)

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,Bl.12,Ap.C2, parter jud. Vrancea



3.3.1.Descriere teren

Terenul, este situat intravilan Adjud, avand categoria de folosinta curti-constructii,intr-o zona cu destinatie curti-constructii.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este un drept real conform Contract de schimb imobiliar

Din punct de vedere tehnic:

Echiparea cu utilitati-zona are retea de apa,canal, energie electrica.

3.3.2. Descrierea construcției

Proprietatea imobiliara subiect , situata intr-un bloc cu regim de inaltime P+2E,a fost utilizat ca si Cabinetul medical tehnica dentara.

Finisajele sunt neingrijite, deteriorate.

Spatiul este format din 2 incaperi aproximativ egale,ale caror dimensiuni exacte sunt 10,46 mp de fiecare, suprafata utila.Accesul se face prin intermediul ambelor incaperi, fiecare dispunand de cate o iesire -usa este din PVC, aspect neingrijit.Ferestrele cu geam termopan - din PVC.

Accesul la cladire se face printr-un drum asfaltat.

Se afla la aproximativ 300 m de parc si de Casa de Cultura a Municipiului Adjud.

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,BI.12,Ap.C2, parter jud. Vrancea

Cladirea este situata in proximitatea Scolii nr 1 – Corpul apartinand fostei scoli nr 4.

Din documente nu reiese nicio informatie clara cu privire la anul punerii in functiune a cladirii din care face parte proprietatea subiect, insa conform datelor inregistrate la Serviciul taxe si impozite a Municipiului Adjud comunicate telefonic, anul constructiei este 1970.Acest an a fost luat in considerare pentru stabilirea deprecierii imobilului, in vederea calcularii unei valori prin metoda costului de inlocuire.In cazul in care informatia este eronata, evaluatorul nu-si asuma raspunderea.

Capitolul 4 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcătuită de participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

4.Analiza pietei imobiliare specific

4.1.Analiza cererii

Pentru acest tip de proprietati este in scadere.

În activitatea de evaluare și în special în estimările valorii de piață, cunoașterea de către evaluator a pieței unei anumite proprietăți imobiliare ajută la alegerea criteriilor de investigare, selectare și de interpretare a comparabilitatii cu alte proprietăți.

În județul Vrancea și în municipiul Adjud, cererea și oferta pentru vânzarea spațiilor comerciale au evoluat în ultimii ani, reflectând tendințele economice și demografice locale.

În perioada 2019-2025, cererea pentru spații comerciale în Adjud și județul Vrancea a fost moderată. Conform unui raport al Serviciului de Urbanism al Municipiului Adjud, cererea comercială și logistică s-a manifestat mai moderat în zonele comerciale, cu o tendință de creștere a gradului de ocupare, indicând o ușoară revigorare a pieței imobiliare specifice la nivel național. Totuși, nu au fost făcute previziuni clare asupra cererii pe termen mediu și lung

Proprietate Imobiliară-situata în Adjud, str 1 Mai,Bt.12,Ap.C2, parter Jud. Vrancea

Oferta de spații comerciale în Adjud și județul Vrancea a fost diversificată, incluzând atât proprietăți noi, cât și existente. De exemplu, în Adjud, au fost disponibile pentru vânzare clădiri comerciale cu suprafețe variate, precum o clădire de 964 m² la prețul de 1.650.000 € și un spațiu comercial stradal de 65 m² cu vizibilitate excelentă, la prețul de 29.800 €.

În 2025, s-a observat o ușoară revigorare a pieței imobiliare comerciale în județul Vrancea, cu o tendință de creștere a gradului de ocupare a spațiilor comerciale. Totuși, previziunile pe termen mediu și lung rămân incerte, iar cererea și oferta pot fi influențate de factori economici și demografici locali.

În concluzie, în 2026, piața spațiilor comerciale din județul Vrancea și municipiul Adjud prezenta o cerere moderată și o ofertă diversificată, cu tendințe de revigorare, dar cu incertitudini privind evoluția pe termen mediu și lung.

4.2. Analiza ofertei

.Zonele cu spații comerciale principale ale județului sunt:

Zona Focsani, Zona Panciu, Zona Adjud, Zona Marasesti si Zona Odobesti. Aici se regaseste cea mai mare concentratie de spații comerciale. Oferta de spații comerciale este limitata.

Acest tip de proprietati sunt de regula inchiriate si nu oferite spre vanzare.

4.3. Analiza echilibrului pieței

1. O analiză a echilibrului pieței spațiilor comerciale în județul Vrancea și municipiul Adjud în 2026 poate include următoarele aspecte:

- Cererea: Cererea pentru spații comerciale este moderată, susținută în principal de afacerile locale, comerț și servicii. În Adjud, activitatea economică și poziția ca nod feroviar și rutier stimulează interesul pentru spații comerciale, dar creșterea este lentă și graduală.
- Oferta: Oferta este diversificată, incluzând spații comerciale noi și existente, variind ca mărime și preț. Sunt disponibile atât spații de dimensiuni mici, pentru afaceri locale, cât și clădiri comerciale mai mari, potrivite pentru investiții mai ample.

2. Prețurile și nivelul de închiriere

Proprietate Imobiliara - situata in Adjud, str. 1 Mai, Bl.12, Ap.C2, parter Jud. Vrancea

Prețurile spațiilor comerciale în zona Adjud sunt relativ stabile, ajustate gradual conform cererii și contextului economic local. Nivelul chiriei și al prețurilor de vânzare reflectă o piață în fază de stabilizare, fără fluctuații majore sau creșteri spectaculoase.

3. Factori care influențează echilibrul

- Context economic: Economia județului Vrancea, bazată pe industrie și servicii, influențează cererea pentru spații comerciale.
- Localizare: Adjud, ca punct de intersecție rutieră și feroviară, are un avantaj competitiv pentru spații comerciale.
- Investiții și dezvoltare: Investițiile în infrastructură și dezvoltarea urbană pot stimula oferta și cererea pe termen lung.
- Demografie: Populația stabilă, cu tendințe ușoare de scădere sau stagnare, poate limita cererea agresivă pentru spații comerciale.

4. Concluzie - starea echilibrului

Piața spațiilor comerciale în Vrancea și Adjud în 2026 este în echilibru relativ, cu o ofertă suficientă pentru a acoperi cererea existentă, fără presiuni majore de creștere sau scădere a prețurilor. Cererea moderată și oferta diversificată susțin o stabilitate a pieței, dar o revigorare semnificativă depinde de evoluția economică și investițiile locale.

Capitolul 5 : Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare(CMBU) reprezinta, conform Standardele de Evaluare a bunurilor , "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila in punct de vedere fizic , permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii".

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,Bl.12,Ap.C2, parter jud. Vrancea

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca 4 criterii :

1. sa fie permisibila legal
2. sa fie posibila fizic
3. sa fie fezabila financiar
4. sa aibe productivitate maxima

Alternativele cele mai probabile de utilizare, avand in vedere amplasarea si dimensiunile proprietatii , sunt cele existente.

5.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber

CMBU a terenului presupune ca acesta sa fie liber, sau sa poata fi eliberat prin demolarea constructiei.

La analiza celei mai bune utilizari ale terenului liber, trebuie sa se tina cont de utilizarea actuala, precum si de toate utilizarile posibile.

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

- permissa legal – din analiza planului urbanistic rezulta ca utilizarile mentionate mai sus sunt premise legal si nu incalca normele de mediu si urbanism
- posibila fizic – specificul zonei este orientat spre curti-constructii.Utilizarile propuse nu necesita extinderi sau afectarea structurii de rezistenta in caz de reconversie
- Fezabila financiar – utilizarile care au indeplinit primele doua criterii sunt analizate daca ar produce un venit care sa acopere obligatiile financiare si amortizarea capitalului.Rezulta ca ambele utilizari luate in analiza sunt fezabile financiar.
- Productivitate maxima – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordant cu rata de fructificare a capitalului , ceruta de piata pentru acea utilizare.

Proprietate Imobiliara- situata in Adj. str. 1 Mai, Bl.12, Ap.C2, parter Jud. Vrancea

Proprietatea imobiliara s-a evaluat in ipoteza utilizarii in continuitate, care in cazul de fata, este spatiu comercial.

Tinand cont de zona in care este amplasat imobilul format din teren si constructie cu destinatie curti-constructii, conform certificatului de urbanism, concluzionam ca CMBU a proprietatii subiect o reprezinta destinatia actuala- proprietate imobiliara utilizata ca si spatiu comercial.

Capitolul 6 : Evaluarea proprietatii

6.1.Abordarea prin piata – cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de COMPARATIA DIRECTA sau COMPARATIA VANZARILOR este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii subiect, prin analiza comparative cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt Contractate.Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrise in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile.

Astfel, valoarea de piata estimata este :

$$V_{\text{piata}} = 13700 \text{ EURO} = 69800 \text{ RON}$$

6.2. Abordarea prin venit

Întrucât valoarea proprietății imobiliare rezultă din așteptări legate de câștigurile ce vor fi obținute în viitor, ea este definită ca suma prezentă a dreptului de a obține aceste câștiguri. Astfel, capacitatea unei proprietăți de a produce profit este un element esențial, care influențează valoarea acesteia. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți.

Punctul de plecare în aplicarea acestei abordări este analiza datelor referitoare la cheltuielile și veniturile aferente proprietății.

Abordarea prin venit poate fi împărțită în două categorii de metode: metode bazate pe capitalizarea venitului și metode bazate pe actualizarea veniturilor. Având în vedere datele disponibile și de scopul evaluării, s-a ales aplicarea capitalizării directe.

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,B1,12,Ap.C2, parter jud. Vrancea

Capitalizarea directă este o metodă folosită la pentru transformarea venitului net anual așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se face fie prin divizarea venitului net anual așteptat cu o rată de capitalizare, fie prin înmulțirea venitului net anual așteptat cu un factor multiplicator.

În metoda capitalizării veniturilor se utilizează următorii termeni:

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100 % și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare. De obicei VBP este luat în considerare la nivelul unui an.

Venitul brut efectiv reprezintă venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocațiilor pentru gradul de neocupare și/sau de neincasare a chiriei.

Venitul net din exploatare reprezintă diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de exploatare totale.

Cheltuielile din exploatare reprezintă suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocațiilor pentru înlocuiri.

Rata de capitalizare este o rată a rentabilității folosită pentru a transforma plăți sau încasări viitoare în valoare prezentă.

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată de piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile. Rata de capitalizare se obține prin divizarea câștigului net din operare estimat la prețul de vânzare pentru fiecare proprietate comparabilă.

Rata de capitalizare este influențată de o serie de factori cum ar fi: gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Această abordare nu a fost utilizată, datorită lipsei informațiilor suficiente.

6.3. Abordarea prin cost

În această abordare valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului

Proprietate Imobiliara- situata in Adj. str 1 Mai, Bl.12, Ap.C2, parter jud. Vrancea

imobiliar. Atunci cand este aplicabila, abordarea prin cost reflecta gandirea participantilor de pe piata, prin admiterea faptului ca acestia recunosc relatia dintre valoare si cost.

Abordarea prin cost, ca si abordarea prin piata sau prin venit se bazeaza pe comparatia datelor de piata.

Prin metoda costurilor, evaluatorul estimeaza costul unui substitute al constructiei existente, apoi va scadea din acest cost (cost de reconstruire/inlocuire al constructiei) estimate la data evaluarii, toate deprecierea acesteia. Prin adaugarea la acest rezultat a valorii terenului, se obtine o indicatie a valorii dreptului asupra proprietatii imobiliare subiect.

$$V_{\text{cost}} = 14634 \text{ EURO} = 74615 \text{ RON}$$

Estimarea deprecierei cumulate:

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate aparea din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei se face in mod adecvat prin metoda segregarii, prin care se analizeaza separate fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se aplica costului de reconstrucie.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

1. Deprecierea fizica= aceasta poate fi de doua tipuri- recuperabila si nerecuperabila.

Deprecierea fizica recuperabila se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou , se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata- in cazul halei noastre nu au fost identificate depreciere fizice recuperabile

Deprecierea fizica nerecuperabila se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice, a fost estimate ca raport intre varsta efectiva si durata utila totala estimate. Aceste durate de viata s-au estimate in conformitate cu intervalele de durata utila de viata cunoscute de noi, aferente constructiilor cu caracteristici fizice similar.

In cazul nostru:

Varsta efectiva = 2026-1970= 56 ani

Durata utila totala estimate = 70 ani

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,BI.12,Ap.C2, parter jud. Vrancea

Prin urmare deprecierea fizica este aproximativ de 55 % = 81222 ron

2.Deprecierea functional-nu este cazul-

3.Deprecierea externa-nu este cazul.

7.ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIILE ASUPRA VALORII

În vederea stabilirii valorii, în raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările în evaluare aplicate, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite. Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentata și semnificativa, sunt: adecvarea, calitatea și cantitatea de informații.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piață este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, întrucât tendințele pe piața specifică este de tranzacționare în scopul utilizării rezidențiale.

Calitatea informațiilor unei evaluări este dată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată.

Atât adecvarea cât și calitatea informațiilor trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor; chiar și informațiile calitative și adecvate pot fi afectate de cantitatea insuficientă.

Valorile obținute pentru proprietatea imobiliară situată în Adjud, str 1 Mai , Bl.12,Ap.C2, Județul Vrancea

- Abordarea prin piață. Metoda comparației directe: $V_{\text{piață}} = 13700 \text{ euro}$
- Abordarea prin cost. Metoda costului de înlocuire: $V_{\text{cost}} = 14634 \text{ euro}$.

După o analiză amănunțită, se concluzionează că ambele abordări, sunt considerate adecvate. O precizie mai puțin bună este oferită de abordarea prin cost, din cauza aproximărilor efectuate. Cantitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea tuturor abordărilor. Se consideră că valoarea care conduce la prețul cel mai probabil al proprietății de evaluat este cea rezultată din abordarea prin comparația vânzării.

Proprietate Imobiliară- situată în Adj. str. 1 Mai, Bl.12, Ap.C2, parter jud. Vrancea

Valoarea de piață propusă	
13700EURO	69800 RON

Principiile care stau la baza reconcilierii rezultatelor sunt:

- Evaluarea este o **predicție**, valoarea trebuie să reprezinte o previziune realistă a comportamentului forțelor de pe piață;
- Valoarea este **subiectivă**, ea putând fi diferită pentru diverși participanți de pe piață, cumpărători sau vânzatori din perspectiva unor motive emoționale, investiții particulare sau a altor cerințe;
- Evaluarea este o **comparare** a datelor culese din piață;

Se utilizează următoarele criterii:

- **Adecvarea**, prin prisma căreia în analiză, metoda de evaluare aplicată trebuie corelată cu scopul și destinația lucrării;
- **Precizia** datelor și a informațiilor utilizate, este corelată cu încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile;
- **Cantitatea și calitatea informațiilor** utilizate care se află în strânsă legătură cu adecvarea și precizia.

Evaluator Membru titular

Cristea Catalina

Legitimatie nr 18876

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,Bl.12,Ap.C2, parter jud. Vrancea

8. Surse de informare

La baza elaborării prezentului raport de evaluare au fost folosite următoarele surse de informare:

- Standarde de evaluare – ediția 2025;
- Costuri de Reconstrucție – Costuri de Înlocuire Cladiri Rezidențiale, scrisă de Ing. Corneliu Șchiopu – Iroval București, 2014;
- Indici de actualizare pentru 2025-2026, întocmiți de Ing. Corneliu Șchiopu – Iroval București;
- Bazele evaluării – Iroval, ANEVAR, 2025;
- Site-urile:
 - www.imopedia.ro;
 - www.imobiliare.ro;
 - www.bizimobiliare.ro;
 - www.tocmai.ro;
 - www.aqerpres.ro;
 - www.zf.ro;
 - www.olx.ro

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,bl.12,Ap.C2, parter jud. Vrancea

Proprietate imobiliara situata pe strada 1 Mai, bl.12,Ap.C2,-Cabinetmedical tehnica dentara

ANE

XA 1

Sursa

Costuri de reconstrucie - costuri de inlocuire- cladiri industriale,comerciale,agricole,constructii speciale,Corneliu Schiopu,IROVAL,Bucuresti,indici de actualizare 2025-2026

Nr. cr.	Denumire	Suprafata construita (mp)	Cost catalog lei / mp	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat(LEI)	Cost total corectat EUR
		A	B	C	D	E=A*B*C*D	G=F/CURSEURO
1	Infrastructura	27,20	1.029,20	1,000	1,0000	27994,2400	5.137
2	Structura	27,20	2.302,90	1,000	1,0000	62638,8800	11.495
3	Finisaj interior	27,20	2.491,30	1,000	1,0000	67763,3600	12.435
4	Instal.Electrice	27,20	691,80	1,000	1,0000	18816,9600	3.453
TOTAL CLADIRE SI INSTALATII FUNCTIONALE						177.213,44	32.520
PRET/MP CLADIRE SI INSTALATII FUNCTIONALE							1196
1	COST INLOCUIRE BRUT						32520
2	DEPRECIERE CALCULATA CONFORM anexei 2 din GEV 500					55%	17886,1568
3	COST INLOCUIRE NET						14634
4	COST UNITAR NET						538

Proprietate Imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,BI.12,Ap.C2, parter Jud. Vrancea

GRILA DATELOR DE PIATA

Analiza pe perechi de date.Spatiu Comercial

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de oferta /vanzare(Euro)		32000	29800	39900
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica(%)		5%	5%	5%
Cuquantum ajustare(Euro/MP)		1600	1490	1995
Pret estimat de tranzactie (Euro)		30400,00	28310	37905
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare(Euro)		0	0	0
Pret ajustat(Euro/mp)		30400,00	28310	37905
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare(Euro)		0	0	0
Pret ajustat(Euro/mp)		30400,00	28310	37905
Conditii de vanzare	Indep.	Independent	Independent	Independent
Ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare(Euro)		0	0	0
Pret ajustat(Euro/mp)		30400,00	28310	37905
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare(Euro)		0	0	0
Pret ajustat(Euro/mp)		30400,00	28310	37905
Conditii de piata *	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare(Euro)		0	0	0
Pret ajustat(Euro/mp)		30400,00	28310	37905
Elementele specifice proprietatii				
Localizare	Adjud,Strada 1 Mai, BI.12,Ap.C2	Onesti, Strada Ciresoaia, nr 2 Jud.Bacau	Adjud, Strada Ion Roata, Jud Vrancea	Margineni, Jud Bacau
Comparativ cu subiectul		superioara	superioara	superioara

Proprietate imobiliara- situata in Adjud, str 1 Mai,BL.12,Ap.C2, parter jud. Vrancea

Ajustare(%)		-10%	-10,00%	-10,00%
Ajustare(Euro/mp)		3040	2831,00	3791,00
Pret ajustat(Euro)		27360,00	25409	34114
Caracteristici fizice				
Suprafata utila(mp)	21	23	65	40,17
Ajustare(%)		-10,00%	30,00%	-48,00%
Ajustare(Euro)		-2736	-7623	-16374
Etaj	Spatiu comercial etaj 1	Parter	Parter	Parter
Ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare(Euro)		0	0	0
Finisaje	deteriorate/ neingrijite	moderne	moderne	moderne
Ajustare(%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare(Euro)		-2736	2541	-3411
Utilitati(electricitate, apa)	Da	da	da	da
Ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare(Euro)		0	0	0
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare(Euro)		0	0	0
Utilitati(gaz)	Nu e cazul	da	da	da
Ajustare(%)		-10,00%	-10,00%	0,00%
Ajustare(Euro)		-2736	-2541	0
STARE TEHNICA	Starea tehnică este degradată și necesită intervenții de reparații sau renovare	SUPERIOARA	SUPERIOARA	SUPERIOARA
Ajustare(%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ajustare(Euro)		-2736	-2541	-3411
Asezare	Zona buna(apropiere scoala)	superioara	Inferioara	inferioara
Ajustare(%)		-10,00%	10,00%	10,00%
Ajustare(Euro)		-2736	2541	3411

Proprietate Imobiliara- situata in :Adjud, str. 1 Mai,BL.12,Ap.C2, parter Jud. Vrancea

Pret ajustat (Euro)		13680,00	12704,00	14329,00
Ajustare totala neta absoluta (Euro)		18320,00	17096,00	25571
Ajustare totala neta procentuala (%)		40	35	60
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		18320,00	19637,00	28982,00
Ajustare totala bruta procentuala (%)		40	40	60
Numar ajustati(buc)		5	5	4

Pentru comparabilele A si B s-a aplicat cel mai mare numar de ajustari ,dar au cea mai mica ajustare bruta .

Luand in considerare faptul ca, comparabila A se aseamana cel mai mult cu proprietatea subiect ,estimam o valoare de 13700 euro.

Valoarea estimata- 13700 euro echivalent a 69800 ron
curs BNR 1 euro= 5.0988 ron

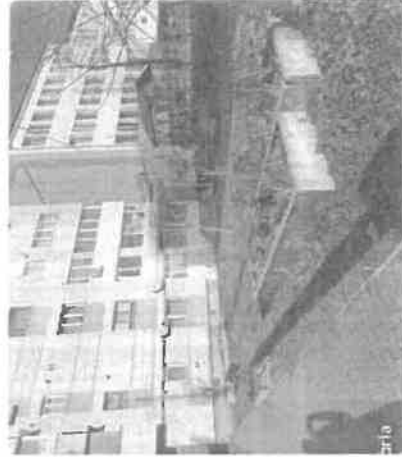
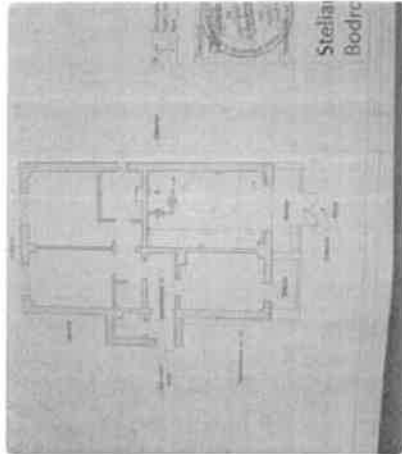
Proprietate Imobiliara- situata in Adj. str. 1 Mai, Bl.12, Ap. C2, parter Jud. Vrancea

storia



< Înapoi

🔗 Distribuie ❤ Salvează



Toate imaginile (5)

Spațiu comercial 23mp, la parter, utilat

32 000 € 1 391 €/m²

Adrian Jitaru
Anunț proprietar
🔗 **Afișează numărul**

Cristea Catalina
O = Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:41:59 UTC+02

Spațiu comercial 23mp, la parter, utilat

Onesti, Bacau

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

23 m²

Etaj:

parter

Destinatia proprietatii:

- ✓ magazin
- ✓ birouri
- ✓ servicii

Locația imobilului:

bloc

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Tip vânzător:

privat

Informații suplimentare:

- ✓ aer condiționat
- ✓ încălzire

Caracteristici

Publicitate

Trimite mesajul

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Autorul anunţului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Spațiu comercial 23mp, la parter, utilat

Onești, Bacău

Publicitate ⓘ

Allianz  Tiriac  [Asigurare pentru casa ta](#) 

Descriere

Acest spațiu comercial de 23mp este situat la parterul unui bloc și este gata de utilizare. Proprietatea beneficiază de aer condiționat și încălzire, fiind ideală pentru retail, birouri sau servicii.

Amplasamentul este avantajos, având acces ușor la:

- stații de autobuz în apropiere
- diverse magazine precum Lidl și PENNY
- cafenele și restaurante locale
- instituții medicale și farmacii
- servicii bancare și de poștă OP3
- centre sportive și culturale

Dacă te interesează un spațiu comercial într-o zonă activă, nu ezita să explorezi această oportunitate.

Publicitate ⓘ

 **Calculator de împrumut**



Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii 159040 RON
Selectati valoarea împrumutului

Perioada de ramburi 20 Ani
În câți ani doriți să rambursați împrumutul?



Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatoirilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:41:59 UTC+02

Spațiu comercial 23mp, la parter, utilizat

Onesti, Bacau

ID:10152109

Raportează

Publicitate

👁 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 28.03.2026

Data	Modificare	Pret

vizualizări

salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:41:59 UTC+02

Spațiu comercial 23mp, la parter, utilat
Onesti, Bacau

Harta



Onesti, Bacau

Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:41:59 UTC+02

Spațiu comercial 23mp, la parter, utilat

Onesti, Bacau

Anunțuri similare 

Cristea Catalina
O = Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:41:59 UTC+02

Spațiu comercial 23mp, la parter, utilat

Onesti, Bacau



290.000 EUR

Voluntari, Ilfov

239.91 m² 1 209 €/m²

8.900 EUR

Calea Victoriei, Cismigiu, Sectorul 1,...

35 m² 254 €/m²

393.250 EUR

Strada Sergent Nutu Ion, 13 Septembri...

75 m² 5 243 €/m²

250.000 E

Astra, Brasov, B

81 m² 3 086 €/

Spații comerciale de vânzare > Birouri de vânzare > Bacau > Onesti > Spațiu comercial 23mp, la parter, utilat

storia

DESPRE STORIA

Despre noi

Preturi

Cariere

Informații juridice

PENTRU EXPERTII ÎN IMOBILIARE

Publicitate

Ghid vânzare

INSTRUMENTE UTILE

Index cartiere

Articole despre imobiliare

PLATFORME

OLX.ro

Autovit.ro

Otodom.pl

Imovirtual.com

HARTĂ SITE

Hartă site

Localități

CONTACT

Asistență

Ajutor

DSA

Cristea Catalina
O = Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:41:59 UTC+02

Spațiu comercial 23mp, la parter, utilat

Onesti, Bacau

© 2026 Storia, Grupul OLX

CONDIȚII DE UTILIZARE

POLITICA DE CONFIDENTIALITATE

SETĂRI COOKIES

Crislea Catalina
O = Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:41:59 UTC+02

storia



Dragu Imobiliare Next Level >

< Înapoi

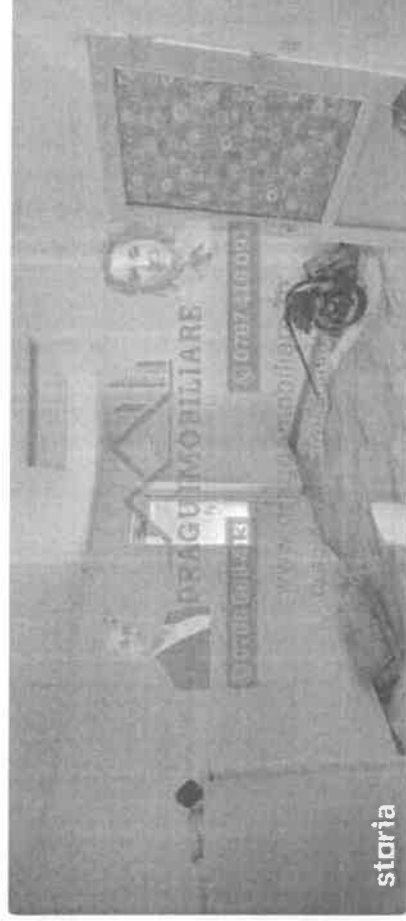
🔗 Distribuie



Salvează



📷 Toate imaginile (3)



storia



Spațiu comercial stradal – 65 mp, vizibilitate excelentă **zona intens**

Crâștea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatoirilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:42:13 UTC+02
<https://www.storia.ro/to/oferta/spaiu-comercial-stradal-65-mp-vizibilitate-excelent-zon-intens-IDD57u>

VALENTINA DRAGU

Dragu Imobiliare Next Level

Spațiu comercial stradal – 65 mp, vizibilitate excel...

Strada Ion Roata, Adjud, Vrancea

 **Strada Ion Roata, Adjud, Vrancea**

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

65 m²

Etaj:

fără informații

Destinația proprietății:

fără informații

Locația imobilului:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Caracteristici



Publicitate

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Spațiu comercial stradal – 65 mp, vizibilitate excel...

Strada Ion Roata, Adjud, Vrancea

Publicitate ⓘ

Allianz  Tirlac  [Asigurare pentru casa ta](#) 

Descriere

Spațiu comercial stradal – 65 mp, vizibilitate excelentă, zonă intens circulată

Îți prezentăm un spațiu comercial cu o suprafață totală de 65 mp, situat la stradă, într-o zonă cu trafic intens, ideal pentru activități comerciale, birouri sau servicii.

Poziționare excelentă – în imediata vecinătate a unei școli, a unei grădinițe, policlinici și zone comerciale, cu acces facil și expunere foarte bună la vadul pietonal și auto.

Compartimentare practică:

2 camere

1 baie

Vitrină generoasă la stradă

Detalii tehnice:

Construcție 1997

Renovare completă în 2023 – finisaje moderne și instalații de înaltă calitate

Cămin Catalina

Eu sunt autorul documentului

06/04/2026 16:42:13 UTC+02

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-stradal-65-mp-vizibilitate-excelent-zon-intens-DDS7u>

Publicitate ⓘ

 **Calculator de împrumut**



Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii 148106 RON

Selectati valoarea împrumutului

Perioada de rambui 20 Ani

În câți ani doriți să rambursați împrumutul?

Spațiu comercial stradal – 65 mp, vizibilitate excel...

Strada Ion Roata, Adjud, Vrancea

Instalație electrică și hidraulică nouă

Avantaje suplimentare:

Publicitate

Spațiul se preia cu tot cu chiriaș, ideal pentru investiție și recuperarea rapidă a capitalului

Terenul este în concesiune, cu contract pe perioade de câte 10 ani, actualul contract fiind valabil până în 05/2031

Potrivit pentru:

Salon, birou, magazin, farmacie, showroom, cabinet sau alte activități comerciale.

Pentru detalii suplimentare sau pentru a programa o vizionare, contactează-ne cu încredere!

Mai puțin 

ID: 9502832

ID intern: CP2562628

Raportează 

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Cristea Catalina
O = Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:42:13 UTC+02

Spațiu comercial stradal – 65 mp, vizibilitate excel...

Strada Ion Roata, Adjud, Vrancea

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 30.03.2026

Data	Modificare	Pret

salvări

vizualizări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Strada Ion Roata, Adjud, Vrancea

Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:42:13 UTC+02
<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-stradal-65-mp-vizibilitate-excelent-zon-intens-IDDS7u>

Spațiu comercial stradal – 65 mp, vizibilitate excel...

Strada Ion Roata, Adjud, Vrancea

Despre agenție

Dragu Imobiliare Next Level

Agenție imobiliară

Cristea Catalina
O = Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:42:13 UTC+02
<https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-65-mp-vizibilitate-excelent-zon-intens-idds7u>

Spațiu comercial stradal – 65 mp, vizibilitate excel...

[Strada Ion Roata, Adj. Jud. Vrancea](#)

Verifică portofoliul

Anunțuri similare



46.900 EUR

Adj. Jud. Vrancea

2 camere 36.41 m² 1 288 €/m²



16.900 EUR

Strada Constructorului, Focsani,...

59 m² 286 €/m²



145.000 EUR

Strada Marasesti, Focsani, Vrancea

100 m² 1 450 €/m²



99.000 EU

Bulevardul Unir

55 m² 1 800 €/

Mai multe anunțuri de la Dragu Imobiliare Next Level

Spațiu comercial stradal – 65 mp, vizibilitate excel...

Strada Ion Roata, [Adjud.](#), [Vrancea](#)



49.500 EUR

Strada Costache Racovita, Tecuci, Galati

3 camere 70 m² 707 €/m²

82.000 EUR

Strada 1 Decembrie 1918, Tecuci, Galati

3 camere 70 m² 1171 €/m²

148.000 EUR

Giurgeni, Tatarasti, Bacau

5 camere 140 m² 1057 €/m²

135.000 EI

Tecuci, Galati

5 camere 320

[Spații comerciale de vânzare](#) > [Vrancea](#) > [Adjud](#) > Spațiu comercial stradal – 65 mp, vizibilitate excelentă, zonă intens

storia

DESPRE STORIA

Despre noi

Publicitate

Preturi

Ghid vânzare

Cariere

CONTACT

Asistență

Ajutor

DSA

HARTĂ SITE

Hartă site

Localități

PLATFORME

OLX.ro

Autovit.ro

INSTRUMENTE UTILE

Index cartiere

Articole despre imobiliare

Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor de Imobiliare din Romania
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:42:13 UTC+02

Spațiu comercial stradal – 65 mp, vizibilitate excel...

Strada ion Roata, Adjud, Vrancea

URMĂREȘTE-NE PE:

APLICAȚII MOBILE:

Download on the
App Store

GET IT DONE

Google Play

© 2026 Stora, Grupul OLX

CONDITII DE UTILIZARE

POLITICA DE CONFIDENTIALITATE

SETĂRI COOKIES

Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:42:13 UTC+02
<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-stradal-65-mp-vizibilitate-excelent-zon-intens-idds7u>

storia



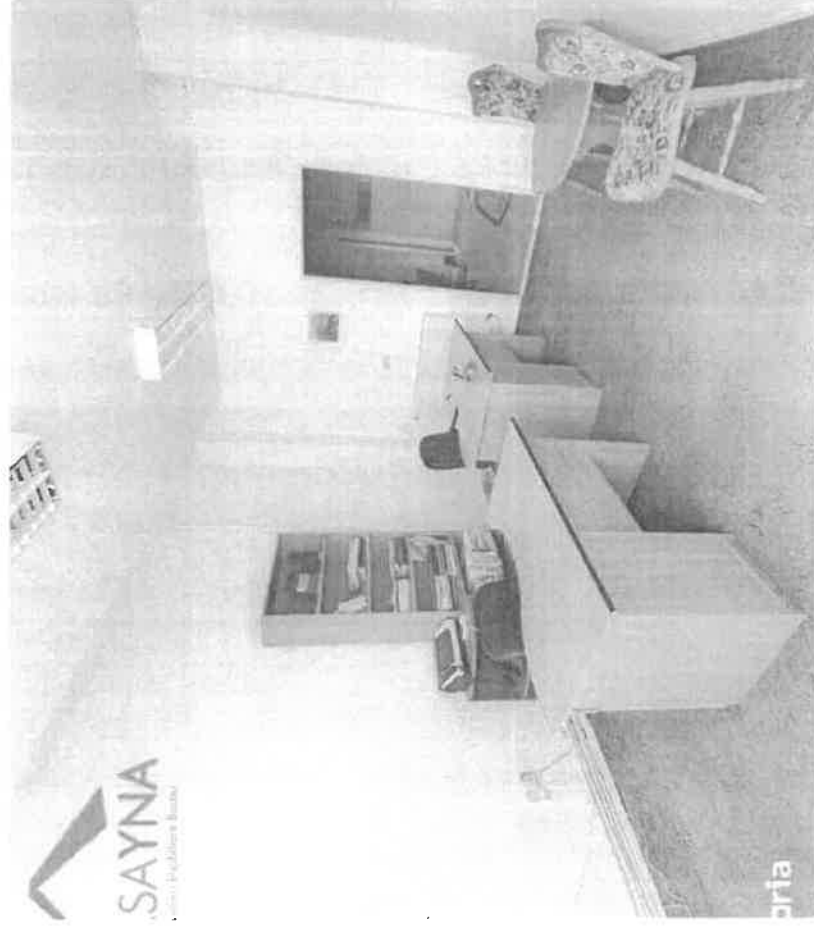
Înapoi



Distribuie



Salvează



Toate imaginile (7)

SPATIU COMERCIAL cu suprafata de 40,17mpu, Margineni (BC)

Cristea Catalina

O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania

CASA YNA

Eu sunt autorul documentului

06/04/2026 16:42:28 UTC+02

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-cu-suprafata-de-40-17mpu-margineni-bc-IDGwAn?session_long_clk=19cd99768ed9c2c2a6a&session_clk=19d61bd817exd6389f35

39 900 € 998 €/m²

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

40 m²

Etaj:

fără informații

Destinatia proprietatii:

- servicii
- birouri

Locația imobilului:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

locuință utilizată

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Caracteristici

Publicitate

Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:42:28 UTC+02

Publicitate ⓘ

Allianz  Tiriac  [Asigurare pentru casa ta](#) 

Descriere

CASA YNA propune spre vanzare, in **exclusivitate**, un spatiu comercial cu suprafata de 40,17 mp utili, situat in Margineni, Bacau.

Imobilul este impartit in doua camere (16mp, respectiv 22mp), plus baie proprie si dispune de ferestre cu profil de aluminiu si geam termopan, centrala proprie pe gaz si acces stradal separat. Se preteaza pentru diferite activitati de prestari servicii (cabinet stomatologic/medical, salon de infrumusetare etc) sau ca spatiu de birouri. Merita vazut!

PRET 39900 Euro usor negociabil

SE ACCEPTA ORICE FORMA DE FINANTARE!!!

Pentru alte detalii si vizionari:

Ciprian Chilianu 0748=115=623 CASA YNA

Mai puțin 

Publicitate ⓘ

 **Calculator de împrumut**



Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii 198303 RON
Selectati valoarea împrumutului

Perioada de rambui 20 Ani
În câți ani doriți să rambursați împrumutul?

ID: 10131195

Raportează 

Cere o ofertă

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Publicitate

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 29.03.2026

Data	Modificare	Preț		
			 vizualizări	 salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Despre agenție

**CASA YNA**

Agenție imobiliară



Afișează numărul

Stefan cel Mare 15 , 600358, Bacau, Bacau (localitate)

Verifică portofoliul

Anunțuri similare ?

**23.500 EUR**

Filipești, Bacau

50 m² 470 €/m²

**400 EUR** /lună

Moinesti, Bacau

1 cameră 33 m²

**23.500 EUR**

Filipești, Bacau

50 m² 470 €/m²

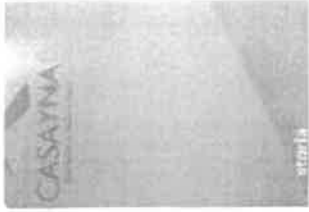
**400 EUR** /lc

Moinesti, Bacau

1 cameră 33 m

Mai multe anunțuri de la CASA YNA

Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:42:28 UTC+02



49.990 EUR

Cornisa, Bacau, Bacau

2 camere 50 m² 1000 €/m²

45.990 EUR

Republicii, Bacau, Bacau

2 camere 59 m² 779 €/m²

87.900 EUR

Mioritei, Bacau, Bacau

3 camere 64 m² 1373 €/m²

15.000 EUR

Bistrita-Lac, Bar

1 cameră 12 m²

[Spații comerciale de vânzare](#) > [Birouri de vânzare](#) > [Bacau](#) > [Margineni](#) > SPATIU COMERCIAL cu suprafata de 40,17mpu, Margineni (BC)

storia

DESPRE STORIA

Despre noi

Prețuri

Cariere

Publicitate

Ghid vânzare

PENTRU EXPERTII ÎN IMOBILIARE

Index cartiere

Articole despre imobiliare

INSTRUMENTE UTILE

OLX.ro

Autovit.ro

PLATFORME

Hartă site

Localități

CONTACT

Asistentă

Ajutor

DSA

Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Agentilor de
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:42:28 UTC+02

URMĂREȘTE-NE PE:

APLICAȚII MOBILE:



© 2026 Storia, Grupul OLX

CONDIȚII DE UTILIZARE

POLITICA DE CONFIDENȚIALITATE

SETĂRI COOKIES

Cristea Catalina
O = Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Eu sunt autorul documentului
06/04/2026 16:42:28 UTC+02

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud, Strd 1MAI, Bl. 12, Ap. C2, cabinet medical tehnica dentara

Părți comune: intrare principala, bransamente tehnico edilitare.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 3308/1;C2	-	21	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,

06/04/2026, 12:58

Acest document se eliberează gratuit pentru **proprietarii mobililor**. 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>

Cristea Catalina

06/04/2026 16:42:43 UTC+02

06/04/2026 16:42:43 UTC+02

DUPLICAT

**CONTRACT DE
DARE ÎN PLATĂ**



Subsemnatul, _____ cetățean român, CNP _____ cu domiciliul în _____
identificat cu CI _____
seria _____ număr _____ liberată de SPCLEP Adjud la data de _____ cu valabilitate
până la data de _____ în calitate de creditor, denumit în
continuare astfel în cuprinsul contractului, pe de o parte și-----

Subscrisa, **Societatea FIM DENT SRL**, cu sediul în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bloc 12, etaj 1, județul Vrancea, înregistrat la Registrul comerțului J39/24/12.01.2005, CUI 17104022, **în calitate de debitor**, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului, prin asociat unic și administrator **FĂTU ION**, cetățean _____ CNP _____ cu domiciliul în _____

identificat cu CI seria _____ număr _____ eliberată de SPCLEP Adjud la data de _____
cu valabilitate până la data de _____ pe de altă parte, în baza art.1492 din Codul civil,
cu respectarea prevederilor Legii 31/1990 privind societățile, republicată și Legii 227/2015, privind Codul fiscal, cu modificările ulterioare, s-a încheiat prezentul contract de dare în plată în următoarele condiții: -----

Ca urmare a faptului că, potrivit Deciziei Asociatului unic al societății **FIM DENT SRL nr. 01/05.05.2025** s-a dispus distribuirea de dividende, iar ca o consecință, în patrimoniul asociatului **FĂTU ION**, s-a născut o creanță individuală față de societate, în valoare de **22.786,93 lei** (douăzecișidouădemiișaptesuteoptzecișisaseleișinouăzecișitreidebani), creanță ce întrunește toate condițiile spre a fi plătită, fiind certă, lichidă și exigibilă;-----

Prin Decizia Asociatului unic al societății **FIM DENT SRL nr. 01/05.05.2025** s-a aprobat executarea în beneficiul creditorului **FĂTU ION** o altă prestație decât cea datorată, iar eu, **FĂTU ION**, creditor, consimt să primesc de la debitorul **Societatea FIM DENT SRL** o altă prestație decât cea datorată de acesta;-----

Noi, părțile înțelegem să stingem parțial obligația de plată a sumei de **22.786,93 lei** (douăzecișidouădemiișaptesuteoptzecișisaseleișinouăzecișitreidebani), respectiv până la concurența sumei de **14.396 lei** (patrusprezecemiitreisutenouăzecișisase) ce reprezintă contravaloarea dividende nete datorate de **Societatea FIM DENT SRL** asociatului **FĂTU ION** după cum urmează:-----

Subscrisa, **Societatea FIM DENT SRL** transmite creditorului **FĂTU ION**, dreptul de proprietate pentru:-----

1. **imobilul intabulat în Cartea funciară a localității Adjud sub nr. 54444-C1-U4**, provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 5607, prin încheierea nr. 5274/13.11.2009 emisă de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud, Vrancea, constituit dintr-un spațiu laborator tehnică dentară, în suprafață utilă de 21 m.p. (20,92 m.p. din actele de proprietate), în suprafață construită de 27,20 m.p., împreună cu dotările proprii, bunuri mobile care prin destinația lor au devenit imobile, respectiv

instalațiile sanitare, electrice, termice, enumerarea fiind exemplificativă, dreptul de proprietate perpetuă și forțată asupra tuturor părților din imobil, care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună a tuturor coproprietarilor, în cotă parte și dreptul de folosință în cotă parte (echivalentul a 21,01 m.p.), asupra terenului aferent, în suprafață totală de 234 (două sute treizeci și patru) m.p., categorie de folosință curți construcții, întabulat în Cartea funciară a localității Adjud sub nr. 54444 (nr. CF vechi 3308), aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, imobil situat în intravilanul municipiului Adjud, str. 1 Mai, bl.12, ap.C2, județul Vrancea, tarla 66, având nr. cadastral 3308/1 ;C2, așa cum reiese și din documentația tehnică cadastrală avizată de OCPI Vrancea ce face parte integrantă din prezentul contract, conținutul acesteia fiind însoțit întru-totul de către părți.-----

Subscrisa, Societatea **FIM DENT S.R.L.**, în calitate de debitor, declar că acest imobil face parte din activele societății fiind dobândit prin cumpărare de la Primăria municipiului Adjud, Vrancea în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 985/11.11.2009 de BNP Veronica Chiriac cu sediul în Adjud, Vrancea, pretul imobilului fiind achitat integral conform Adeverinței din data de 23.05.2025 emisă de Primăria municipiului Adjud, Vrancea, așa cum rezultă și din Declarația autentificată sub nr. 1373/27.05.2025 de BIN Munteanu Simona Daniela cu sediul în Adjud, Vrancea -----

Eu, debitorul, **Societatea FIM DENT S.R.L.**, declar prin administrator cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații și garantez că imobilul ce face obiectul prezentului contract este în proprietatea mea exclusivă, nu a fost înstrăinat, nu este sechestrat, grevat de sarcini, ipotecă, servituți, interdicții de instrainare sau grevare și urmăriri de orice natură, cu excepția privilegiului imobiliar pentru rest preț notat în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 985/11.11.2009 de BNP Veronica Chiriac cu sediul în Adjud, Vrancea, care va fi radiat din cartea funciară în baza Declarației autentificată sub nr. 1373/27.05.2025 de BIN Munteanu Simona Daniela cu sediul în Adjud, Vrancea, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu face obiectul unui patrimoniu de afectatiune, nu face obiectul unor contracte de comodat sau închiriere, nu face obiectul vreunei oferte de vânzare, vreunui pact de opțiune sau promisiuni de vânzare, niciun terț nu are drept de preempțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestuia, în tot sau în parte) și nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ, prin trecerea în proprietate publică, în temeiul unui act de expropriere sau în alt mod și nici nu sunt întrunite condițiile legale care să permită exproprierea acestuia sau a unor părți ale acestuia, nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională, nu este sechestrat pentru vreo datorie față de stat, nu există nici un fel de obligații publice legale, în special obligații legate de taxe sau alte obligații ori datorii în legătură cu acesta, așa cum reiese din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 10.472/27.05.2025 eliberat de Biroul de Carte Funciară Adjud, județul Vrancea și îl garantez pe dobânditor împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale și a viciilor imobilului conform prevederilor art.1492 alin.2, art. 1695 și art. 1707 din Codul Civil. -----

Impozitele și taxele aferente sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală din data de 16.05.2025 eliberat de Serviciul Public de Impozite și Taxe Adjud, județul Vrancea, urmând să treacă în sarcina dobânditorului, aceasta din urmă declarând că va depune în termen de 30 de zile documentele necesare în vederea modificării contractelor de furnizare a utilităților la instituțiile competente, că se va înregistra fiscal cu imobilul dobândit conform Codului Fiscal.-----

Transmisiunea în patrimoniul creditorului a proprietății, a posesiei și a folosinței Imobilului are loc astăzi, data autentificării prezentului înscris, fără nicio altă formalitate. Predarea Imobilului, adică punerea la dispoziția creditorului,

împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului. Creditorul a verificat starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, debitorul am obligația de a le remedia de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. Pe data prezentului contract, subscrisa Societatea **FIM DENT S.R.L.**, debitor am predat creditorului titlurile și documentele privitoare la proprietatea imobilului care se dă în plată. -----

Odată cu proprietatea, creditorul dobândește toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut debitorului. -----

Eu, **FĂTU ION, creditorul**, consimt să dobândesc de la debitorul **Societatea FIM DENT S.R.L.**, dreptul de proprietate asupra imobilului descris și evaluat mai sus, în condițiile menționate în cuprinsul acestui act, declar că am luat cunoștință de situația de drept și de fapt a bunului imobil ca fiind cea arătată de debitor, declar că am verificat starea bunului imobil și acesta nu are vicii aparente și înțeleg să încheiem prezentul contract în aceste condiții. -----

Totodată, declar că am luat la cunoștință de faptul că acest bun nu poate fi înstrăinat, închiriat sau folosit de cumpărătoare pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical cu respectarea dreptului de preemțiune ce revine coproprietarilor și apoi proprietarilor vecini care se exercită prin Colegiul Medicilor din România sau prin Colegiul Medicilor Dentisti din România. -----

Obligația debitorului Societatea FIM DENT S.R.L., de plată a sumei de 14.396 lei (patrusprezecemii treisutenouăzecișisase) ce reprezintă contravaloarea dividendelor nete datorate către asociatul FĂTU ION s-a stins integral prin efectul acestui act. -----

Debitorul **Societatea FIM DENT S.R.L.** este liberat definitiv și irevocabil de obligația față de creditorul **FĂTU ION** pentru suma de **14.396 lei** (patrusprezecemii treisutenouăzecișisase). -----

Noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere că descrierea din cuprinsul prezentului înscris a imobilului înstrăinat corespunde întocmai realității, iar subsemnatul creditor declar că am cunoștință de situația de fapt și de drept a imobilului, că am verificat starea imobilului și acesta nu are vicii aparente și cunoscând starea lor fizică, este de acord să dobândească imobilul în condițiile din prezentul act, fără a-l scuti pe debitor de răspunderea de evicțiune conform prevederilor art.1492 alin.2, art. 1695 și art. 1707 din Codul Civil. ----

Noi, părțile, declarăm că ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului contract în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic încheiat, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau de vreun motiv de leziune. -----

Noi, părțile semnatare, declarăm că ni s-a pus în vedere faptul că avem obligația ca în termen de 30 (treizeci) zile de la data autentificării, să depunem un exemplar din prezentul contract la autoritatea fiscală competentă în vederea efectuării de mențiuni în evidențele fiscale. -----

Subscrisa, Societatea **FIM DENT S.R.L.**, debitorul, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate deplină și exclusivă în favoarea creditorului **FĂTU ION** în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris. -----

Eu, **FĂTU ION, creditorul**, declar pe proprie răspundere că sunt ----- și înțeleg că dobândesc imobilul ca **bun propriu**. -----

Lucrările de publicitate imobiliară sunt în sarcina notarului public, conform art. 35 din Legea nr. 7/1996, republicată, care prevede: "Notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie

sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară". -----

Noi, părțile semnatare, declarăm că avem capacitate deplină de exercițiu și nu am fost declarate incapabile, nu suntem insolvabile și procedăm la încheierea prezentului contract prin negocierea termenelor și condițiilor acestuia, punându-ne de acord asupra elementelor esențiale ale actului. -----

Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, suntem de acord cu conținutul acestuia, astfel cum a fost redactat și stăruim la autentificare întrucât exprimă voința noastră, și înțelegem să răspundem pentru reaua noastră credință sau din alte declarații false în legătură cu acest act, drept pentru care semnăm mai jos. -----

Onorariul notarial ocazionat de încheierea prezentului contract precum și tariful de publicitate imobiliară sunt suportate de creditor. -----

Subscrisele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, suntem de acord cu conținutul acestuia, astfel cum a fost redactat și stăruim la autentificare întrucât exprimă voința noastră, și înțelegem să răspundem pentru reaua noastră credință sau din alte declarații false în legătură cu acest act (art. 326 C.Pen), drept pentru care semnăm mai jos. -----

Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial **Munteanu Simona Daniela** cu sediul în Adjud Str. Libertății, nr. 4, bl. 4, apt. 2, parter, județul Vrancea în **1 (unu) exemplar original** care rămâne în arhiva biroului notarial și **3 (trei) duplicate**, din care **2 (două) duplicate** au fost eliberat părților și **1 (unu) duplicat** pentru arhiva biroului notarial. -----

CREDITOR
FĂTU ION

DEBITOR
Societatea FIM DENT S.R.L.
prin administrator
FĂTU ION

Autentificarea urmează:



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
MUNTEANU SIMONA DANIELA
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 209/19.09.2023
Str. Libertății, nr. 3, bl. 4, apt. 2, parter
Adjud, Jud. Vrancea
Tel/Fax 0237643524
E-mail: munteanu.simona_d@yahoo.com
Cod ANSPDPC 4-95

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1379

Anul 2025 luna mai ziua 28

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

..... cetățean CNI cu domiciliul în identificat cu CI seria
număr eliberată de SPCLEP Adjud la data de cu valabilitate până la data de
de în calitate de creditor și în calitate de asociat unic și administrator al Societății **FIM DENT SRL**, cu sediul în municipiul Adjud, str. 1 Mai, bloc 12, etaj 1, județul Vrancea, înregistrat la Registrul comerțului J39/24/12.01.2005, CUI 17104022, în calitate de debitor, care a solicitat redactarea și autentificarea prezentului înscris, pe care l-a citit, a declarat că i-a înțeles conținutul și cele înscrise în act exprimă voința sa și a consimțit la autentificare prin semnarea unicului exemplar.

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Taxele au fost calculate la valoarea de 20.790 lei conform raportului de expertiză

Scutit impozit conform Codului fiscal

S-a încasat tarif în valoare de 60+75 lei pentru publicitate imobiliară cu chitanța seria BNM, nr.466315/2025

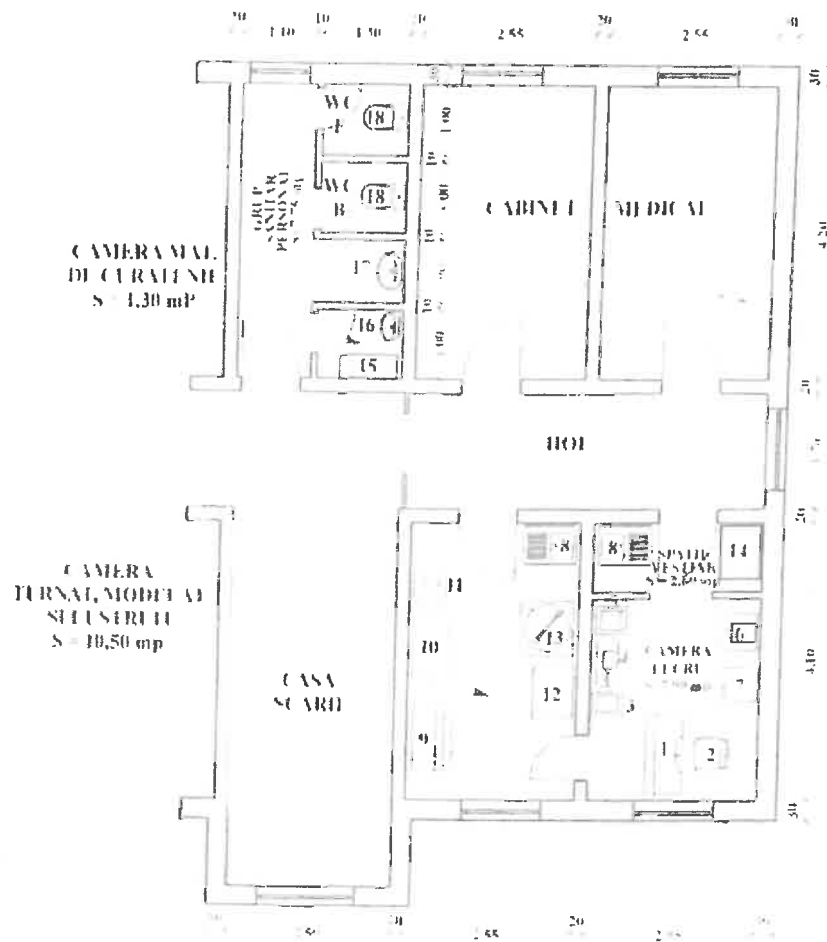
S-a perceput onorariul de 714 lei, inclusiv TVA.

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

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de **MUNTEANU SIMONA DANIELA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
Munteanu Simona Daniela

redactat CM

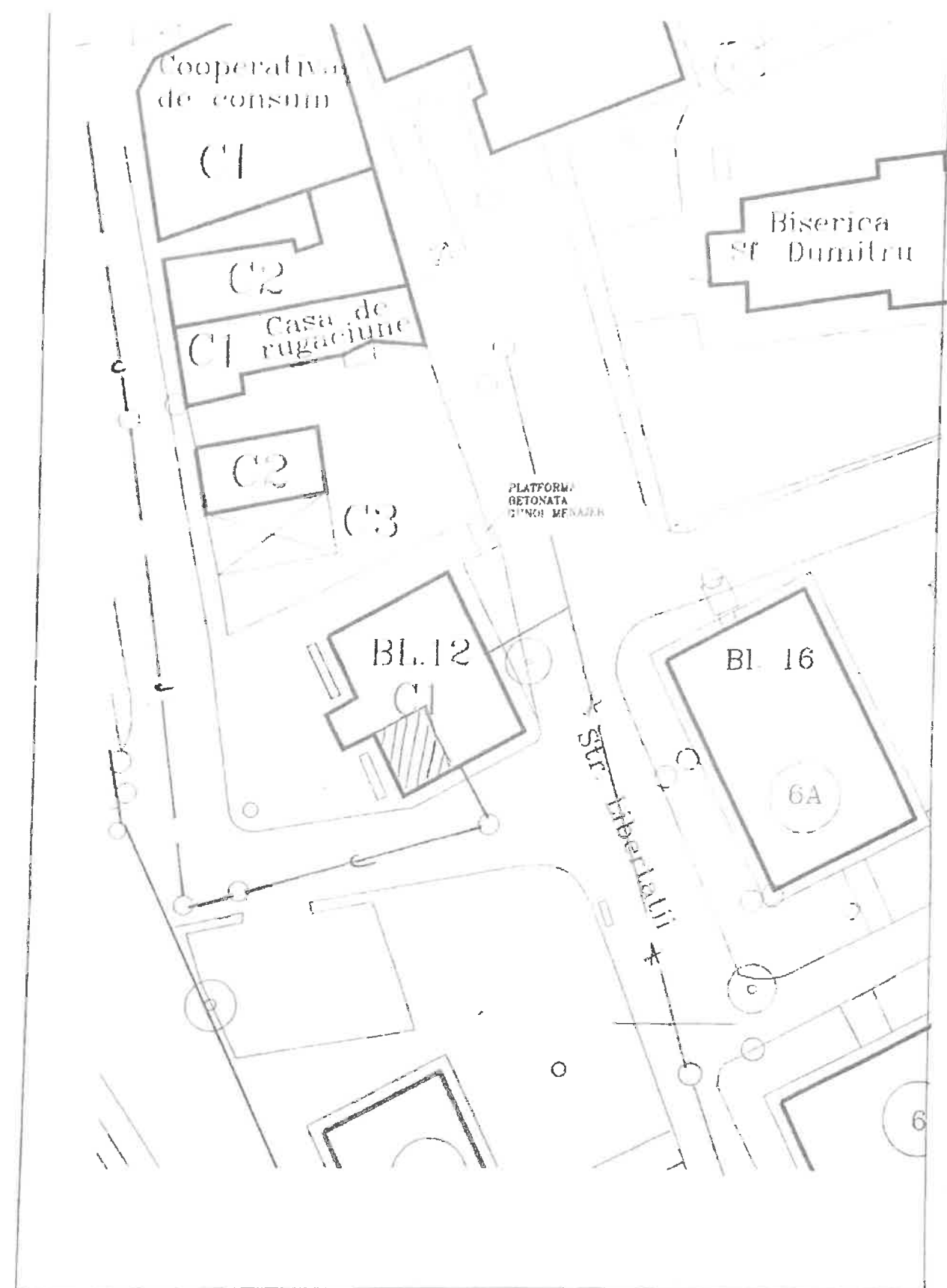


— LABORATOR TEHNIC DENTAR —

LEGENDA:

1. masa lucru tehnica dentara;
2. scaun tehnician;
3. aparat polimerizare;
4. compresor;
5. aparat sablat;
6. aparat portelan;
7. dulap materiale si consumabile;
8. chiuveta cu scurgator;
9. cuptor calcinare;
10. masa gipsat;
11. presa;
12. masa instruit;
13. rotax;
14. dulap vestiar;
15. dulap mat si scule de curatenie;
16. spalator scule de curatenie;
17. chiuveta lavaj;
18. vas wc;

SC "SOMO TOTAL" SRI ADJUD CE.14995071		SC "TMI-DENT" SRI ADJUD mun. Adjud, str. 1 Mai, bl 12, et 1, ind. 1, et 2		P. 01/03 03
SPECIFICATI	SUMI PRESENTI	1.00	1.00	LUA PAS
sc. proiect	ing. Stan Dorin	1.00	1.00	
Proiectant	ing. Stan Dorin	1.00	1.00	
Desenat	ing. Stan Dorin	1.00	1.00	
Verificat		01/2008	REZULTAT SPATIU C. DOTARI	01



SC "SOMIO TOTAL" SRL ADJVD CE 14995070		SC "TIMBIDENT" SRL ADJVD municipal, str. Libertatii, bl. 12, et. I, jud. Vrancea		Proiect nr. 03
SPECIFICATII	NUMERUL PROIECTULUI	SCARA	ORIENTAREA	Faza PAS
Sc. proiectant	ing. Stan. Ovidiu	1:1000	ORIENTAREA	
Proiectant	ing. Stan. Ovidiu		LABORATORUL TEHNIC	
Desenat	ing. Stan. Ovidiu		PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
Verificat		01.2008	IMOBIL	02

Județul Vrancea

Teritoriul urban ADJUD

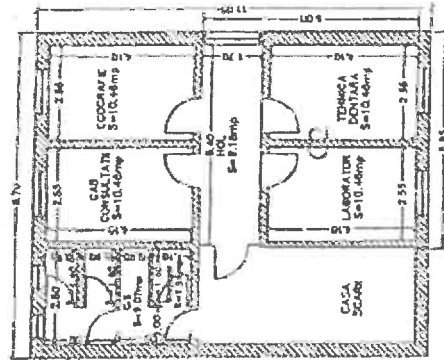
Cod. SRIUTA: 174879-396

FISA BUNULUI IMOBIL

INTRAVILAN ADJUD

Adresa imobilului: Adjud, str I MAI BI 12

Schita bunului imobil



Sedime piers amenajata

Nr sector cadastrel 1-56

Nr carte landului

Nr cadastrul la bunului imobil

3308

3308/1, C2 A

A Date referitoare la teren

Nr. parcela	Cat. de folosina	Cod grupa	Sup din	Clasa de calitate	Zona in cadrul loc	Mentii
1	2	3	4	5	6	7
3308	CC	TDI				
Suprafata teren						

B Date referitoare la constructii

Nr. corp cladire	Denumire	Sup constituita la sol	Cod grupa destinatie	Mentii
C2	LABORATOR TEHNICA DENTARA	27 20		
Suprafata cladiri				
		27 20		

C. Date referitoare la proprietar

Nr. crt	Nume Denumire proprietar	Domiciliu \ Sediu proprietar	Cod SRIUES	Tipul actului de proprietate, nr si data inregistrarii \ eliberarii	Cod grupa proprietate	Sup din act (m p)	Modul de detinere	Mentii
1	PRIMARIA ADJUD	ADJUD	3	5	6	7	8	10
	SC FIMIDENI SRL	Județul VRANCEA	4		F			11
	TEHNICIAN FATU ION							
	CONTRACT CONCESIUN							

Executant:
PASCU EMILI,

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA

Județul VRANCEA

Receptiune

Nr. Inreg. 3754

DATA 14-12-2006

O C P I V r

la 17.07.2006

VERIFICAT SI RECEPUT

CONSILIER 1: 24.07.2006

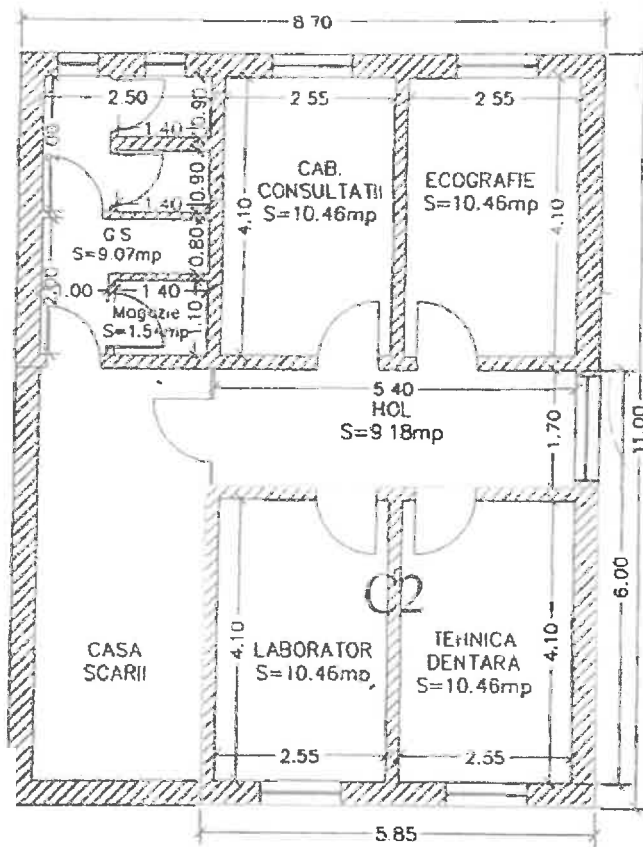
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

Intravilan ADJUD
Sc 1 100

Judetul Vrancea
Teritoriul administrativ ADJUD
Cod SIRUTA
Cod Intravilan
Adresa imobilului: Adjud, str 1 MAI bl 12
Nr sector cadastral T= P=

Numele si prenumele proprietarului
Primaria ADJUD

SC FIMDENT SRL
TEHNICIAN FATU ION
CONTRACT CONCESIUNE



Intocmit:
PASCU EMILIA

C2

Sup. utila = 20 92 mp
Sup. construita = 27 20 mp

Receptionat:

Date: 14.08.2006



