

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
Serviciul Patrimoniu

APROBAT
PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD
Ec. George-Claudiu NICA

REFERAT DE APROBARE

Nr.12/33361(RU)33362 din 14.05.2026

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

În conformitate cu dispoziția art. 41 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată care prevede: „*Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.*”, se poate transmite dreptul de concesiune.

Prin cererea înregistrată cu nr. 12/28005/(RU)29154 din 28.04.2026, domnul căsătorit cu doamna solicită preluarea concesiunii asupra terenului curți-construcții în suprafață de 23 mp, situat în Municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, ca urmare a dobândirii unei construcții (garaj), cu suprafață construită la sol de 23 mp, cu număr cadastral 60276-C1, înscris în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, în calitate de cumpărător, de la soții în baza Contractului de vânzare, întocmit de Notar Public Munteanu Simona Daniela, cu nr. de autentificare 598 din 09.03.2026, teren aparținând domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 51/28.02.2019, privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, fiind identificat la Cap. D „Terenuri pentru construcții garaje și boxe”, poziția 1, ce face obiectul Contractului de Concesiune nr. 25/01.07.2000, modificat și completat de actul adițional nr.1/01.07.2025. Această construcție a fost edificată, în baza Autorizației de construire nr. 269/20.10.2000.

În conformitate cu prerogativele pe care vi le conferă dispozițiile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările, ulterioare, vă rugăm să inițiați un Proiect de hotărâre al Consiliului Local al Municipiului Adjud privind preluarea concesiunii asupra terenului categorie curți-construcții, intravilan, în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, situat în Municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, de la soții la domnul conform Contractului de vânzare.

ntocmit,
Insp. Elena SANDU

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
PRIMAR

EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotărâre privind preluarea concesiunii asupra terenului categorie curți-construcții, intravilan, în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, situat în Municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, de la soții la domnul conform Contractului de vânzare

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost întocmit în baza prevederilor art. 41, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată care prevede: *“Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.”*

Prin cererea înregistrată cu nr. 12/28005/(RU)29154 din 28.04.2026, domnul căsătorit cu doamna solicită preluarea concesiunii asupra terenului curți-construcții în suprafață de 23 mp, situat în Municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, ca urmare a dobândirii unei construcții (garaj), cu suprafață construită la sol de 23 mp, cu număr cadastral 60276-C1. înscris în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, în calitate de cumpărător, de la soții în baza Contractului de vânzare, întocmit de Notar Public Munteanu Simona Daniela, cu nr. de autentificare 598 din 09.03.2026, teren aparținând domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 51/28.02.2019, privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, fiind identificat la Cap. D „Terenuri pentru construcții garaje și boxe”, poziția 1, ce face obiectul Contractului de Concesiune nr. 25/01.07.2000, modificat și completat de actul adițional nr.1/01.07.2025. Această construcție a fost edificată, în baza Autorizației de construire nr. 269/20.10.2000.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu dispozițiile art.5, alin. (1) din Regulamentul privind regimul concesiunii bunurilor aflate în proprietatea privată a municipiului Adjud, aprobat prin Hotărârea nr. 158 din 31 octombrie 2019 a Consiliului Local al Municipiului Adjud, *„Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui .”*

Contractul de concesiune se va încheia pe o durată de 5 de ani, motiv pentru care se va stabili o redevență actualizată conform raportului de evaluare întocmit de către doamna Cristea I. Cătălina evaluator extern, membru A.N.E.V.A.R., conform legitimație nr. 18876.

Terenul nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și legilor Fondului funciar sau obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată.

În conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, s-a inițiat prezentul Proiect de hotărâre privind preluarea concesiunii asupra terenului categorie curți-construcții, intravilan, în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, situat în Municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, de la soții
la domnul conform Contractului de vânzare.

PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD
Ec. George -Claudiu NICA

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
Serviciul Patrimoniu

RAPORT DE SPECIALITATE

Nr.12/33363(RU)33364 din 14.05.2026

**La proiectul de hotărâre privind preluarea concesiunii asupra terenului categorie curți-construcții, intravilan, în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, situat în Municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, de la soții la domnul
onform Contractului de vanzare**

Potrivit dispozițiilor art. 136 alin. (8), lit. a) și b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „Fiecare proiect de hotărâre înscris pe ordinea de zi a ședinței consiliului local este supus dezbaterii numai dacă este însoțit de:

- a) referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de inițiator;
- b) rapoartele compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului”.

Prin cererea înregistrată cu nr. 12/28005/(RU)29154 din 28.04.2026, domnul căsătorit cu doamna solicită preluarea concesiunii asupra terenului curți-construcții în suprafață de 23 mp, situat în Municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, ca urmare a dobândirii unei construcții (garaj), cu suprafață construită la sol de 23 mp, cu număr cadastral 60276-C1, înscris în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, în calitate de cumpărător, de la soții în baza Contractului de vânzare, întocmit de Notar Public Munteanu Simona Daniela, cu nr. de autentificare 598 din 09.03.2026, teren aparținând domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 51/28.02.2019, privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, fiind identificat la Cap. D „Terenuri pentru construcții garaje și boxe”, poziția 1, ce face obiectul Contractului de Concesiune nr. 25/01.07.2000, modificat și completat de actul adițional nr.1/01.07.2025. Această construcție a fost edificată, în baza Autorizației de construire nr. 269/20.10.2000.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu dispozițiile art. 5, alin. (1) din Regulamentul privind regimul concesiunii bunurilor aflate în proprietatea privată a municipiului Adjud, aprobat prin Hotărârea nr. 158 din 31 octombrie 2019 a Consiliului Local al Municipiului Adjud, *“Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.”*

Contractul de concesiune se va încheia pe o durată de 5 de ani, motiv pentru care se va stabili o redevență actualizată conform raportului de evaluare întocmit de către doamna Cristea I. Cătălina evaluator extern, membru A.N.E.V.A.R., conform legitimație nr. 18876.

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost întocmit în baza prevederilor art. 41, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată care prevede:

“ Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.”

Terenul nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și legilor Fondului funciar sau obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată.

Față de cele mai sus enunțate, considerăm oportună inițierea prezentului proiect de hotărâre.

Întocmit,
Insp. Elena SANDU

Direcția Economică,
Ec. Mihaela-Elisabeta PUȘCAȘU

Birou Autorizare, Arhitectură, Urbanism și Cadastru,
Insp. Mihaela Grobnicu

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
PRIMAR

AVIZAT,
Secretarul General al Municipiului Adjud
Jur. Andra Ghenovea SIBIȘAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr. 115 din 19.06.2026

Privind preluarea concesiunii asupra terenului categorie curți-construcții, intravilan, în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, situat în Municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, de la soții la domnul conform Contractului de vânzare

- Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară la convocarea Primarului, având în vedere:
- Cererea domnului înregistrată la Registratura Primăriei Municipiului Adjud cu nr. 12/28005(RU) 29154 din 28.04.2026;
 - Referatul nr. 12/33361/(RU)33362 din 14.05.2026, al Serviciului Patrimoniu;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Adjud;
 - Raportul de specialitate nr. 12/33363/(RU)33364 din 14.05.2026, al Serviciului Patrimoniu;
 - Contractul de concesiune nr. 25/01.07.2000, modificat și completat de actul adițional nr.1/01.07.2025;
 - Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 60276 înregistrat cu nr. 8702/30.04.2026;
 - Raport de evaluare nr. 12/33353/(RU)33355 din 14.05.2026, întocmit de către doamna Cristea I. Cătălina evaluator extern, membru A.N.E.V.A.R., conform legitimație nr. 18876;
 - Avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, agricultură;
 - Avizul Comisiei juridice și de disciplină;
 - Avizul Comisiei pentru activități economico-financiare și administrarea serviciilor publice furnizate;
 - Dispozițiile art. 7 din legea nr. 52/2003 privind transparența decizională, în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 51/28.02.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Adjud;
 - Regulamentul privind regimul concesiunii a bunurilor aflate în proprietatea privată a municipiului Adjud, aprobat prin Hotărârea nr. 158 din 31 octombrie 2019 a Consiliului Local al Municipiului Adjud;
 - Dispozițiile art. 41, alin (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată,

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139, alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 243 alin. (1) lit. a), art. 354, alin. (1) și alin. (2), art. 362 alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă preluarea concesiunii asupra terenului curți-construcții în suprafață de 23 mp, situat în Municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, de la soții
la domnul ca urmare a dobândirii unei construcții (garaj), cu suprafață construită la sol de 23 mp, cu număr cadastral 60276-C1, înscrisă în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, în calitate de cumpărător, în baza Contractului de vânzare, întocmit de Notar Public Munteanu Simona Daniela, cu nr. de autentificare 598 din 09.03.2026, teren aparținând domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 51/28.02.2019 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.2. Se aprobă și se însușește de către Consiliul Local al Municipiului Adjud, Raportul de evaluare înregistrat cu nr. 12/33353/(RU)33355 din 14.05.2026, al terenului intravilan în suprafață de 23 mp, situat în Municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, înscris în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, întocmit de către doamna Cristea I. Cătălina evaluator extern, membru A.N.E.V.A.R., conform legitimație nr. 18876, prin care se stabilește redevența anuală în cuantum de 854 lei/an, sumă ce va fi actualizată anual cu indicii de inflație, publicat pe site-ul oficial al Institutului Național de Statistică.

Art.3. Se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Adjud încheierea unui contract de concesiune pe o perioadă de 5 de ani cu domnul CNP în calitate de concesionar.

Art.4. Terenul nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și legilor Fondului funciar sau obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată.

Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Adjud să semneze contractul de concesiune cu proprietarul construcției și cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, prin Serviciul Patrimoniu, care va asigura întocmirea contractului de concesiune.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul Administrația Publică Locală Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate și tuturor persoanelor interesate.

PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD
Ec. George -Claudiu NICA

Domnule Primar,

Subsemnatul(a) _____, domiciliat(ă)
în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____
sc _____ ap _____ vă rog să-mi aprobați transmiterea dreptului de concesiune asupra
terenului/spațiului prevăzut în contractul de concesiune nr. 25 din data de 11.04.2020
și a actelor adiționale aferente, de la domnul/doamna _____
ca urmare a achiziționării unui imobil, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 598
din data de 08/08/2026 autentificat de B.N.P. HUNTEANU SIRONA DANIELA.

Documente necesare anexate prezentei cereri:

- Copie contract de vânzare-cumpărare;
- Copie act de identitate titular (C.I., B.I.);
- Extras de Carte Funciară actualizat, pentru teren și construcția aferentă, eliberat de O.C.P.I. Adjud;
- Autorizație de construire, proces verbal de recepție finală, certificat atestare edificare a construcției;
- Procură specială autentică de reprezentare în cazul lipsei prezenței concesionarului;

Data: 23/04/2026

Nume, Prenume:

Semnătură:

Date de contact

- Telefon _____;
- Email: _____;
- Adresă de corespondență alternativă: _____.

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE



Subsemnații
în
eliberată de SPCLEP Adjud la data de
cetățean CNI
identificată cu CI seria număr
cu valabilitate până la data de
domiciliată în
Adjud la data de
comunității legale de bunuri, în calitate de vânzători, denumiți în continuare astfel în cuprinsul contractului

Subsemnatul, cetățean CNP
identificat prin CI seria nr
cu valabilitate până la data de
cu domiciliul în
numerar de SPCLEP Adjud la data de
cetățean CNP
bunuri, în calitate de cumpărător, denumit în continuare astfel în cuprinsul contractului,
înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Contract de Vânzare în următoarele condițiuni:-----

Subsemnații, în calitate de
vânzători, vindem iara nicio rezerva pentru noi cumpărătorului dreptul de
proprietate pentru un **garaj**, notat cu **C1** pe schița de plan de situații, în suprafață construită la sol de
23 m.p. construit din **BCA**, având număr cadastral **60276-C1**, edificat pe terenul în suprafață de **23**
(douăzecișitrei) m.p. teren curți construcții, cu număr cadastral **60276**, aparținând domeniului privat
al municipiului Adjud, județul Vrancea, situat în **intravilanul municipiului Adjud, str. Siret,**
zona bl. 36-52, poziția 15, județul Vrancea, tarla 29, parcelă cadastrală 1484, cu vecinii: UAT
Adjud pe două laturi, (IE: 50959 și IE: 51103) și (IE: 51897), așa cum reiese
și din documentația tehnică cadastrală avizată de OCPI Vrancea, conținutul acesteia fiind însușit întru-
totul de către părți, **întreg imobilul fiind întabulat în cartea funciară a localității Adjud** sub
nr. **60276**, prin încheierile nr. 6310/26.03.2025 și nr. 16103/12.08.2025 emise de Biroul de cadastru
și Publicitate Imobiliară Adjud. Vrancea. -----

Noi, declarăm pe proprie răspundere
că suntem căsătoriți în regimul comunității legale de bunuri, nu am încheiat convenții matrimoniale de
modificare a regimului matrimonial și dobândit această construcție, bun comun, prin edificare în
timpul căsătoriei în baza Autorizației de construire nr. 269/20.10.2000 emisă de Primăria municipiului
Adjud, județul Vrancea, cu mențiunea că acest garaj se află edificat pe terenul, categorie de folosință
curți construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, Vrancea, care ne-a fost
concesionat în temeiul *Contractului de concesiune nr.25/01.07.2000* și actului adițional
nr.1/01.07.2025 la contractul de concesiune încheiate cu Primăria Adjud, Vrancea, urmând ca noul
dobânditor să preia contractul de concesiune în temeiul Legii nr.50/1991 cu modificările ulterioare,
modificare ce va fi notată în cartea funciară competentă.-----

Prețul total al vânzării, stabilit de comun acord de către noi părțile, este de **6.500**
(**șase mii cincisute**) **euro**, care este achitat în întregime azi data semnării și autentificării prezentului
contract, numerar în mâinile vânzătorilor, iar noi părțile declarăm pe proprie răspundere că prețul
astfel convenit, este sincer (real) și serios.-----

Declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 70/2015 privind întărirea disciplinei
financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.-----

Subsemnații, în calitate de
vânzători, declarăm pe proprie răspundere ca am primit în întregime pretul vânzării și nu mai avem
niciun fel de pretenție prezentă, trecută sau viitoare de la cumpărătorul cu
privire la acest imobil sau la preț, prezentul contract constituind chitanță descărcătoare în acest sens.-

Subsemnatul, în calitate de cumpărător, declar pe proprie
răspundere că am achitat în întregime prețul vânzării imobilului ce face obiectul prezentului contract

de vânzare vânzătorilor
autentificării actului, așa cum s-a precizat mai sus.

azi data semnării și

Noi, părțile, *declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 70/2015 privind întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.*

Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1660 Cod civil privind condiția seriozității prețului, dispozițiile art.1665 Cod civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu precum și dispozițiile cu privire la evaziunea fiscală, conform Legii nr. 241/2005.

Transferul proprietății cu toate attributele sale, precum și predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face începând de astăzi data autentificării contractului.

Titlurile și documentele privitoare la proprietatea bunului vândut au fost predate de către vânzători cumpărătorului azi data semnării și autentificării prezentului contract.

Subsemnații,
vânzători, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile art. 326 Cod Penal, privind falsul în declarații că nu suntem în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că imobilul ce face obiectul prezentului contract este în proprietatea noastră exclusivă, nu a fost înstrăinat, nu este sechestrat, grevat de sarcini, ipotecă, servituți, interdicții de instrainare sau grevare și urmăriri de orice natură, 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 afectățune, nu face obiectul unor contracte de închiriere sau comodat, 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 Cartea funciară nr. 4278/06.03.2026 eliberat de Biroul de Carte funciară Adjudeț, județul Vrancea.

Subsemnații,
vânzători, garantăm pe cumpărătorul e evicțiune și pentru vicii ascunse și aparente, în condițiile prevăzute de art. 1695 și urm. și respectiv art. 1707 și urm. din Codul civil.

Subsemnatul, **în calitate de cumpărător**, declar că am verificat starea bunului și acesta nu are vicii aparente.

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

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

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

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

Taxele și impozitele au fost achitate la zi de vânzători, așa cum rezultă din Certificatul Fiscal 06.03.2026 eliberat de Primăria municipiului Adjudeț, județul Vrancea, urmând să treacă în sarcina cumpărătorilor de azi, data semnării și autentificării prezentului contract, aceștia din urmă declarând pe proprie răspundere că vor depune în termen de 30 de zile documentele necesare în vederea înregistrării fiscale cu imobilul dobândit conform Codului Fiscal.

Precizăm că taxele și impozitele sunt achitate la zi de cumpărător, așa cum rezultă din Certificatul Fiscal din data de 05.03.2026 eliberat de Primăria municipiului Adjudeț, județul Vrancea, Serviciul Taxe și Impozite Locale.

Noi, părțile, am luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 51/2006 privind necesitatea prezentării adeverințelor eliberate de furnizorii de servicii și utilități, cu privire la achitarea la zi a cheltuielilor aferente imobilului și declarăm că nu există încheiate contracte cu furnizorii de servicii și utilități. -----

Subsemnații, **în calitate de vânzători**, declară ----- că obiectul prezentului contract este cel arătat cumpărătorului, asumându-ne orice răspundere cu privire la neconcordanța amplăsării acestuia față de cel prezentat inițial cumpărătorului. -----

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

Subsemnatul, **în calitate de cumpărător**, declar în mod expres că sunt căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri, nu am încheiat convenții matrimoniale de modificare a regimului matrimonial, iar bunul dobândit are regimul juridic de bun comun în devălmășie a soților conform art. 330 Cod civil. -----

Subsemnatul, **în calitate de cumpărător**, declar că am luat la cunoștință de documentele care atesta dreptul de proprietate ale vânzătorilor și înțeleg să dobândesc dreptul de proprietate asupra imobilului în aceste condiții. -----

Noi, părțile, am luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, iar construcția ce face obiectul prezentului contract are o suprafață construită la sol mai mică de 50 m.p. și se încadrează în excepțiile prevăzute de această lege. -----

Cheltuielile pentru efectuarea actului au fost suportate de cumpărător. -----

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, prevăzut de art. 111 din Codul fiscal, este datorat de vânzători. -----

Taxele au fost calculate avându-se în vedere cursul BNR de 1 Euro/5,0941 lei. -----

Nouă, părților, ne-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 111, alin. 4 din Codul fiscal, potrivit cărora, în cazul în care valoarea declarată de noi este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notariilor publice, notarul public va notifica organelor fiscale această tranzacție. -----

Noi, vânzătorii, ne declarăm în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris. -----

Noi, părțile contractante, am luat la cunoștință de prevederile Legii nr. 7/1996, republicată privind cadastrul și publicitatea imobiliară și procedura de înscriere în cartea funciara a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului se va efectua la cererea Notarului Public, Munteanu Simona Daniela, în conformitate cu art 35 alin. 1 din această lege. -----

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 (art. 326 Cod Pen), drept pentru care semnăm mai jos. -----

Tehno-redactat 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 eliberate părților și **1 (unu) duplicat** pentru arhiva biroului notarial. -----

VÂNZĂTORI

CUMPĂRĂTOR

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. 4, bl. 4, apt. 2, parter
Adjud, jud. Vrancea
Tel/Fax 0237643524
E-mail: munteanu.simona.d@gmail.com
Cod ANSPDCP 1795

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 598
Anul 2026 luna MARTIE ziua 09

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

eliberată de SPCLEP Adjud la data de _____, cetățean _____, CNP _____, identificat cu CI seria _____ număr _____ și cu variabilitate până la data de _____, domiciliată în _____ liberată în calitate de _____ de SPCLEP Adjud la data de _____, cetățean _____, CNP _____, identificată cu CI seria _____ număr _____ și cu domiciliul în _____ liberat de SPCLEP Adjud la data de _____, cu variabilitate până la data de _____ în calitate de **cumpărător**, care au solicitat redactarea și autentificarea prezentului înscris, pe care l-au citit, au declarat că i-au înțeles conținutul și cele înscrise în act exprimă voința lor și au consimțit la autentificare prin semnarea unicului exemplar.

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Taxele calculate la valoarea de 33.112 lei

S-a încasat impozit în sumă de 332 lei, cu chitanțele seria BNM, nr. 11385-11386/2026, conform Codului fiscal.

S-a încasat tarif în valoare de 60+75 lei pentru publicitate imobiliară cu chitanța nr.488883/2026.

S-a perceput onorariul de 968 lei inclusiv TVA cu chitanță.

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 mc

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA ORAS ADJUD

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 22/1 iulie 2000

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Primaria orasului Adjud cu sediul in orasul Adjud, str.V.Alecsandri, nr.7, jud.Vrancea, reprezentata prin ing.Armencea Constantin-primar, Dogaru Daniela-contabil sef cu delegatie,ing.Netedu Corina -inspector de specialitate in cadrul Serviciului tehnic in calitate de concedent, pe de o parte si domiciliul in _____, legitimat cu BI seria _____ nr _____, avand calitatea de concesionar pe de alta parte.

In baza prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata in 1997 si a Hotararii nr.882/01.06.2000 a Consiliului Judetean Vrancea privind adjudecarea licitatiei din 04.04.2000 pentru concesionarea unor suprafete de teren situate in orasul Adjud, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului este preluarea in concesiune a suprafetei de 20,40mp. teren situat in orasul Adjud, zona bl.52-36, pozitia 15, teren ce are urmatoarele vecinatati :

La Nord – teren concesionar _____, la Sud – teren concesionar _____

La Est - alee acces ; La Vest –teren concesionar _____

Art.2 Terenul concesionar este destinat construirii unui garaj .

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

III.TERMENUL CONCESIUNII

Art.3 Termenul concesionarii terenului este de 25 ani , in conformitate cu _____ din Hotararea Consiliului Local nr.22/1998, incepand cu data predarii –primirii acestuia.

IV PRETUL CONCESIUNII

Art.4 Pretul concesiunii este de 291.800lei/mp., rezultat in urma adjudecarii licitatiei din data de 04.04. 2000 .Valoarea totala a concesiunii pentru suprafata de 20,40 mp. teren este de 5.952.720lei ,suma ce va fi achitata in termen de 25 ani.Taxa anuala este de 238.100 lei.

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

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

V MODALITATEA DE PLATA

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

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

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

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

IX DISPOZITII FINALE

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

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

Prezentul contract de concesiune ,privind concesiunea suprafetei de 20,40mp. teren situat in orasul Adjud , zona bl.52-36, poz.15 , impreuna cu anexele 1 si 2 s-au incheiat in doua exemplare , din care unul la concesionar si unul la concedent.

CONCEDENT

PRIMAR,

Ing. Armencea Constantin

SECRETAR,

Saradici Stefania

CONCESIONAR

CONTABIL SEF,

Dnăru Daniela

INTOCMIT,

Ing. Netedu Gorina



Str. Stadionului nr. 2, Județul Vrancea, Cod 625100, Email: uat@primariaadjud.ro, Telefon: 0237641908, Fax: 0237641912, Website: adjud.ro, C.F. 435

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/44915 din 08.07.2025 / Nr.
act (RU)44916 din 08.07.2025
Data: 08.07.2025 23:05:17 (GMT+03:00)

ACT ADIȚIONAL nr. 1
la Contractul de concesiune nr. 25/01.07.2000
Încheiat astăzi 01.07.2025

Părțile contractante

U.A.T. Municipiul Adjud, cu sediul în Municipiul Adjud, str.Stadionului nr.2, Județul Vrancea,cod625100,e-mail:uat@primăriaadjud.ro,telefon:0237641908,Fax:0237641912, Website:adjud.ro, C.I.F 4350491, legal reprezentată prin Ec. George-Claudiu NICA – Primarul Municipiului Adjud, în calitate de concedent,

Si

CNP

domiciliat în

in calitate de concesionar, pe de altă parte,

În baza Hotărârii nr.102/30.06.2025 a Consiliului Local al Municipiului Adjud privind prelungirea dreptului de concesiune domnului în calitate de concesionar asupra terenului aferent construcției (garaj) categorie curți-construcții, intravilan, în suprafață de 23 mp, situat în municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, înscris în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, ce face obiectul contractului de concesiune nr. 25/01.07.2000

Au hotărât încheierea prezentului Act adițional privind modificarea următoarelor clauze contractuale:

Cap.II. OBIECTUL CONTRACTULUI, art. 1 se modifică și se completează după cum urmează:

Obiectul contractului constă în suprafața de teren categorie curți-construcții, intravilan, majorată de la 20,40 mp la 23 mp, situată în municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, înscrisă în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud.

Cap.III. TERMENUL CONCESIUNII, art. 3 se modifică și se completează după cum urmează:

Termenul concesiunii terenului în suprafață de 23 mp, situat în municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, înscris în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, se prelungește pe o perioadă de 5 ani, respectiv până la data de 30.06.2030.

Cap. IV. PREȚUL CONCESIUNII, art. 4: se modifică și se completează după cum urmează:

Redevența anuală pentru terenul în suprafață de 23 mp, situat în municipiul Adjud, str. Siret, zona bl. 52-36, poziția 15, înscris în C.F. nr. 60276, T 29, P 1484, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud este în quantum de 824 lei, conform raportului de evaluare înregistrat cu nr. 12/35233/(RU)35302 din 20.05.2025, întocmit de către doamna Cristea I. Cătălina evaluator extern, membru A.N.E.V.A.R., conform legitimație nr. 18876, sumă ce va fi actualizată anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică .

Restul prevederilor cuprinse în Contractul de concesiune nr. 25/01.07.2000 rămân în vigoare.

Prezentul Act adițional s-a încheiat în 3(trei) exemplare, și intră în vigoare la data încheierii.

CONCEDENT,
Primarul Municipiului Adjud
Ec.George-Claudiu NICA

CONCESIONAR.

Semnat digital de:
GEORGE-CLAUDIU NICA
Aprobare
08.07.2025 23:04:32
(GMT+03:00)

Serviciul Juridic,
Jur. Corneliu MAROLA

Semnat digital de:
CORNELIU MAROLA
Avizare
03.07.2025 10:52:13
(GMT+03:00)

Direcția Economică
Ec. Elisabeta Mihaela PUSCASU

Semnat digital de:
CIPRIAN UNGUREANU
Avizare
08.07.2025 13:32:30
(GMT+03:00)

Întocmit,
Insp. Elena SANDU

Semnat digital de:
ELENA SANDU
Întocmit
03.07.2025 10:40:38
(GMT+03:00)

Vizat CFP,
Insp. Ștefan DUMITRASC

Semnat digital de:
ȘTEFAN DUMITRASC
Vizat pentru control financiar
preventiv propriu: Municipiul Adjud
08.07.2025 08:31:01
(GMT+03:00)

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60276 Adjud

Nr. cerere	8702
Ziua	30
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare

100207712789



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud, Str SIRET, zona bl. 36-52, poz. 15

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60276	23	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60276-C1	Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud, Str SIRET, zona bl. 36-52, poz. 15	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:23 mp; S. construita desfasurata:23 mp; Garaj (P). Anul construirii: 2000

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6310 / 26/03/2025		
Act Notarial nr. 593, din 11/03/2025 emis de BIN Munteanu Simona Daniela; Act Administrativ nr. 51, din 28/02/2019 emis de Consiliul Local al Mun. Adjud; Act Administrativ nr. 18150, din 10/03/2025 emis de UAT Adjud; Act Administrativ nr. 25, din 01/07/2000 emis de Primăria Orașului Adjud;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ADJUD, domeniul privat	A1
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1)	A1
4476 / 09/03/2026		
Act Notarial nr. 598, din 09/03/2026 emis de NP Munteanu Simona Daniela;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) 2)	A1.1

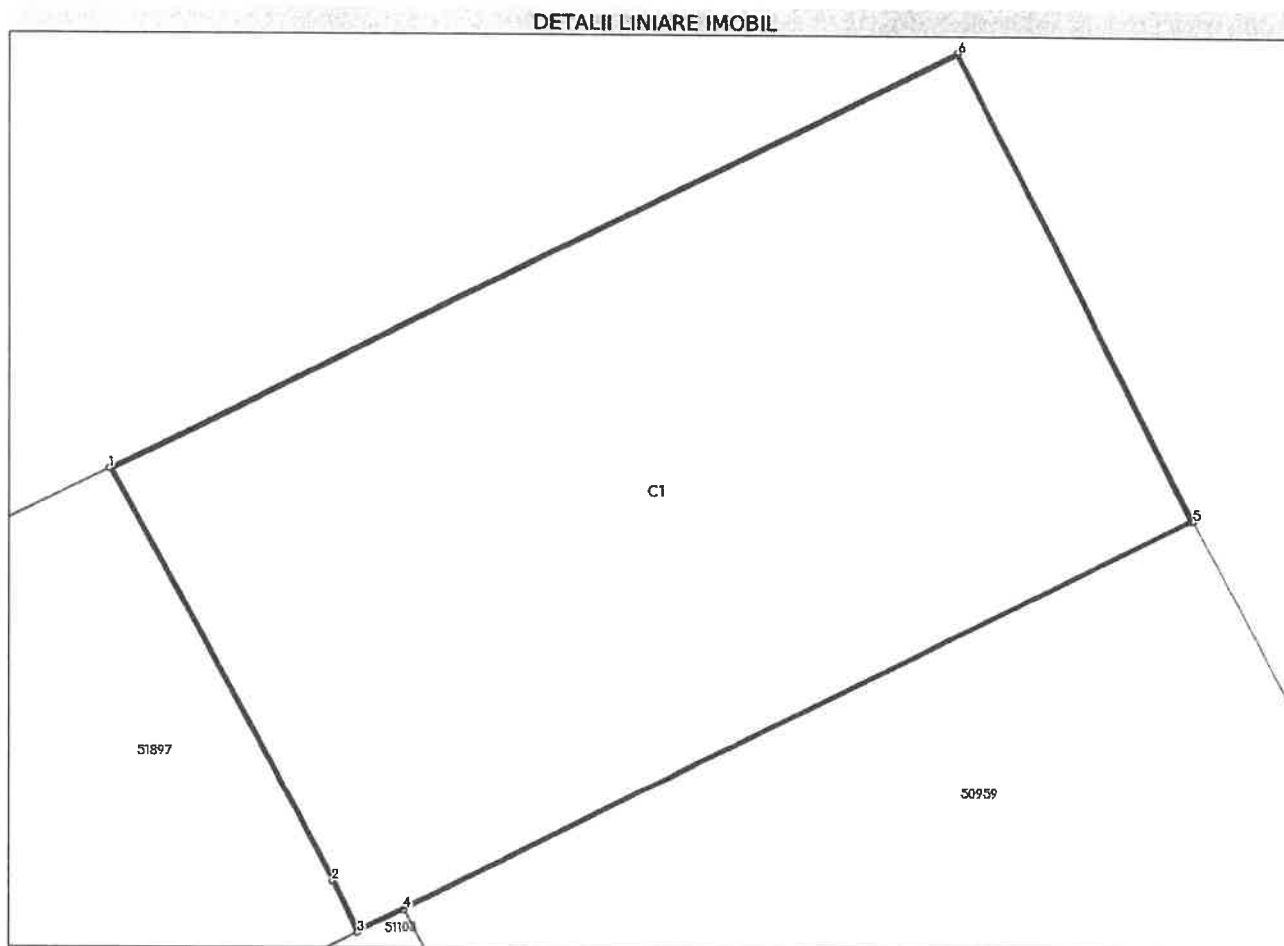
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60276	23	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	23	29	1484	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	60276-C1	construcții anexa	23	Cu acte	S. construita la sol:23 mp; S. construita desfasurata:23 mp; Garaj (P). Anul construirii: 2000

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.233
2	3	0.391
3	4	0.356

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	6.042
5	6	3.619
6	1	6.474

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

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

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

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

Data și ora generării,

30/04/2026, 09:01

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

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 269 din 20 octombrie 1992000

Ca urmare a cererii adresate de

cu domiciliul (sediu) în județul, municipiul (orașul, comuna) :

....., satul (sectorul), cod poștal

strada nr., bloc, sc., et., ap.

înregistrat la nr. 6979 din 20 octombrie 2000

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

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE construire garaj

ÎN VALOARE DE " 6.120.000 lei

pe terenul situat în municipiul (orașul, comuna) Adjud Satul

..... cod poștal 5400, strada zona bl. 52-36 poz. 15, nr.

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

În următoarele condiții :

- fundatie si elevatie din beton
- pereti din zidarie de bca
- acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla
- finisaje interioare si exterioare obisnuite

LUCRAREA SE VA EXECUTA IN CONFORMITATE CU PROIECTUL PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE VIZAT DE NOI SPRE NESCHIMBARE CE FACE PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.

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

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

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

Proiectul lucrărilor, nr. _____ a fost elaborat
de ing. Ciula Alexandru, cu sediul în _____ Municipiul (Orașul,
Comuna) _____ satul _____, cod poștal _____,
strada _____, nr. _____.

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 6 luni LUNI (ZILE).

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 luni ZILE DE LA DATA ELIBERĂRII.

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

PRIMAR,

Peceea Constantin

SECRETAR,

Saradici Stefania
ARHITECT ȘEF,

Graur Benoni
TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data emiterii : 20 oct. 2000 199

Taxa pentru autorizare în valoare de 61.200 lei a fost achitată cu chitanța nr. 2430
din 17 oct. 2000 la Primăria orașului Adjud.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct (prin poștă) la data de 20 oct. 2000
însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică și avizele prezentate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU _____ LUNI (ZILE).

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data prelungirii valabilității : _____ 199

Achitat taxă de _____ lei cu chitanța nr. _____ din _____ 199

Transmis solicitantului la data de _____ 199 direct (prin poștă).

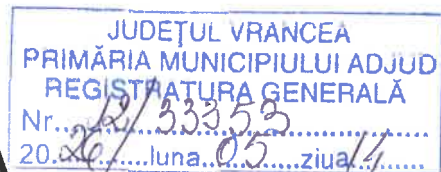
TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT :

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

*) Se completează numărul proiectului și data eliberării.

-TEREN INTRAVILAN -

**RAPORT DE EVALUARE
STABILIRE VALOARE DE PIATA
IN VEDEREA ESTIMARII
VALORII DE CONCESIUNE
TEREN INTRAVILAN**



Nr. 12/33353 (RU/ 33355 / 14.05.2026



-situat in Municipiul Adjud, str Siret, zona bl.36-52, poz 15 , Jud.Vrancea

Proprietate imobiliara cu destinatie constructibil

Proprietar : UAT MUNICIPIUL ADJUD

Utilizator desemnat : UAT MUNICIPIUL ADJUD

Data raport : 14.05.2026

Data evaluare : 14.05.2026

-TEREN INTRAVILAN -

CUPRINS

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

Anexe:Documentatie cadastrala

- Extras de carte funciara
- Contact Concesiune
- Grila de calcul
- Anexe comparabile (teren liber)
- Fotografii efectuate la inspectia proprietatii subiect

Cristea Catalina
 O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
 Eu sunt autorul documentului
 14/05/2026 15:09:48 UTC+02

-TEREN INTRAVILAN -

1. SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUAT: TEREN INTRAVILAN –suprafata de 23 mp masurata**TIPUL PROPRIETATII:** Teren intravilan :

- Conform Act Administrativ nr. 51 din 28.02.2019 - intabulare drept de proprietate - Municipiul Adjud-domeniul privat
- Conform Act Notarial nr. 598 din 09.03.2026 - intabulare drept de concesiune -

PROPRIETAR: UAT MUNICIPIUL ADJUD**UTILIZATORUL EVALUARII: UAT MUNICIPIUL ADJUD****SCOPUL EVALUARII: ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDERE STABILIRII CONCESIUNII****LOCALIZARE:** Intravilan –Municipiul Adjud,Str.Siret,zona bl 36-52, pozitia 15, Jud.Vrancea**Proprietatea imobiliara:**

- SUPRAFATA : 23 mp suprafata masurata
- DATA INSPECTIEI : 13.05.2026
- DATA EVALUARII / RAPORTULUI: 14.05.2026/ 14.05.2026

DREPTUL EVALUAT: dreptul deplin de proprietate asupra terenului**SCOPUL EVALUARII:** Stabilirea valorii de piata, in vederea concesiunii terenului**BAZA EVALUARII:** valoarea de piata**VALORI OBTINUTE :**

1. Prin abordarea prin piata:

Teren destinatie curti constructii = 830 EUR / 4270 ron

Date imobil	Valoare de piata estimata	Valoare de piata unitara	Valoare Concesiune
CF 60276 S= 23 mp	830 euro/4270 ron	36 euro/mp / 185 ron/mp	830 euro/5 ani =166 euro/an 4270 ron/ 5 ani = 854 ron/an

CONCLUZIA ASUPRA VALORII:

Valoarea de piata estimata a proprietatii in vederea prelungirii contractului de concesiune este valoarea obtinuta prin **abordarea prin piata, rotunjita:** 830 euro echivalent a 4270 ron (la cursul de 5,1417 lei/EUR)

Intocmit : EVALUATOR AUTORIZAT EPI – Cristea Catalina

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului**2.1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI**

-TEREN INTRAVILAN -

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

Identificarea evaluatorului : Cristea Catalina - persoana fizica

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

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

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

2.1.2. CERTIFICARE

Prin prezenta certificam ca:

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

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul lucrarii: UAT MUNICIPIUL ADJUD

Destinatarul lucrarii (utilizator desemnat): UAT MUNICIPIUL ADJUD

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

2.3. Scopul evaluarii

-TEREN INTRAVILAN -

Evaluarea este ceruta pentru transmiterea dreptului de concesiune, de unde rezulta ca tipul valorii estimate in raport este **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare (SEV 104 - Tipuri ale valorii, pct. 30.1). Evaluarea nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezentat.

2.4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi evaluate

Activul subiect al evaluarii il constituie proprietatea imobiliara **TEREN CONSTRUIBIL** situata in Municipiul Adjud, str Siret, pozitia 6, **Jud.Vrancea**, aflata in proprietatea **UAT MUNICIPIUL ADJUD**, iar dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate asupra terenului considerat a fi liber.

2.5. Tipul valorii

In prezentul raport se urmareste estimarea **valorii de piata** a bunului imobil, conform SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310).

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor – SEV 104 – Tipuri ale valorii, pct. 30.1: „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

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

2.6. Data Evaluarii

Data evaluarii este **14.05.2026**, corespunzatoare unui curs de **5,1417 lei/EUR**(curs BNR 30.04.2026)

2.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia activului a fost realizata in data de 13.05.2026 de catre catre CRISTEA CATALINA evaluator autorizat ANEVARde proprietati imobiliare avand legitimatia nr. 18876, in prezenta reprezentantului societatii.

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

Cu ocazia inspectiei s-au realizat fotografii, s-au notat caracteristicile tehnico-descriptive ale terenului, s-au solicitat si notat informatii privind starea tehnica a constructiilor si a instalatiilor aferente acestora, faptul ca s-au facut sau nu reparatii si modernizari (inclusiv data acestora) etc.

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

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

Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante au fost puse la dispozitie de catre reprezentantul UAT MUNICIPIUL ADJUD;

-TEREN INTRAVILAN -

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului : suprafetele terenului au fost luate in considerare conform planurilor si documentelor puse la dispozitie de catre proprietar prin intermediul unui reprezentant;

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

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

- Informatii de piata obtinute:

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

Surse bibliografice:

“EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE”

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

- **SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)**
- **SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)**
- **SEV 102 Documentare si conformare(IVS 102)**
- **SEV 103 Raportare (IVS 103)**
- **SEV 104 Tipuri ale valorii(IVS 104)**
- SEV 102 Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 400: Verificarea evaluarii
- Normativ P 135/1999.
- ”Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la prețul zilei, a costurilor elementelor si construcțiilor de locuințe – procentual si valoric” – Editura MATRIX ROM, Septembrie 2022
- Cataloage ”Costuri de reconstrucție – costuri de inlocuire” – Editura IROVAL Autor Corneliu Schiopu.

2.9. Ipoteze, ipoteze speciale

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

Ipoteze

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;

-TEREN INTRAVILAN -

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara este neocupata in cazul transferului ipotetic;
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structuri care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului si a imbunatatirilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii asa cum sunt descrise in acest raport.
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.

-TEREN INTRAVILAN -

- Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scopul estimarii valorii de piata in vederea transmiterii concesiunii. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.
- Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.
- Evaluatorul a **examinat** Planul imobilului si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul sau reprezentantul acestuia. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care limitele acesteia corespund cu cele din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele cadastrale invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Valoarea evaluata este valabilă numai la data evaluarii si s-ar putea ca ea sa nu fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii pot fi diferite;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport. Precizam ca, la solicitare, am alocat valoarea de piata a proprietatii imobiliare pe componente, dar aceasta este o operatie matematica in urma careia nu rezulta valoarea de piata a componentelor.
- acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati in raport. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului, al proprietarului, al clientului si al destinatarului raportului;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

2.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Subsemnata Cristea Catalina, evaluator autorizat de proprietati imobiliare, membru al Asociatiei Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania ANEVAR, declar, in conformitate cu

-TEREN INTRAVILAN -

cerintele Standardului de Evaluare a bunurilor, ANEVAR "SEV 103 (IVS 103) – Raportare" punctul 20.1, urmatoarele:

Am evaluat proprietatea imobiliara **TEREN CONSTRUIBIL**, situata in intravilanul Municipiului Adjud Str.Siret, pozitia 6,Jud.Vrancea Am fost solicitata sa intocmesc o lucrare de evaluare a proprietatii imobiliare care sa corespunda cu cerintele standardelor de evaluare.

- Standardele de evaluare pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2025 (incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) – editia 2013).

2.12. Abordarea în evaluare și raționamentul

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

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

Abordarea prin piața

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

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

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluatorul ar trebui sa adopte unitatile de comparatie pe care participantii de pe piața le considera general acceptate si adecvate in functie de tipul de activ evaluat. Unitatile de compratie folosite in mod uzual includ:

(a) prețul pe metru pătrat (sau pe picior pătrat) pentru o clădire sau prețul pe hectar pentru teren,

(b) prețul pe cameră, și

(c) prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole.

O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod unitar și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile, în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă."

Abordarea prin venit

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul estimat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie

în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie potențială (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. Pentru anumite drepturi asupra proprietății imobiliare, capacitatea proprietății imobiliare de a genera un venit este strâns legată de o anumită utilizare sau de o activitate comercială/afacere (de exemplu, hoteluri, terenuri de golf etc.). În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau de cel potențial, provenit din activitatea comercială, flux care ar reveni proprietarului acelei clădiri.

-TEREN INTRAVILAN -

Metoda de utilizare a potențialului comercial al proprietății imobiliare pentru a indica *valoarea* acesteia este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

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

Întreprinderi și participații la întreprinderi și, acolo unde este cazul,

cerințele stipulate în SEV 210 Active necorporale.

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

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

Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

2.13. Valoarea sau valorile obținute

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea activului evaluat și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc). La cererea clientului, pe lângă valorile în lei, opinia noastră privind valoarea a fost exprimată și în valută (EUR).

2.14. Data raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 14.05.2026

-TEREN INTRAVILAN -

3. DESCRIEREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUARII

3.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificata la adresa: intravilanul Municipiului Adjud, Str Siret, zona bl 36-52, pozitia 15, Jud.Vrancea

Acte de provenienta, alte documente:

- Extras CF 60276/30.04.2026 emis de OCPI Vrancea



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

3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A CONSTRUCTIILOR

3.2.1. Locație – aspecte generale

Imobilul este amplasat in intravilanul Municipiului Adjud, str Siret, zona bl 36-52, pozitia 15, Jud.Vrancea, conform PUZ aprobat prin HCL Adjud. Topografia zonei este plana..

- *Caracterul zonei :*

Caracterul zonei in care se afla proprietatea evaluata este rezidentiala.

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

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

3.2.2. Locația specifică

Adresa exacta: Adjud, str Siret, zona bl 36-52, pozitia 15, Jud.Vrancea

Topografia si forma: teren plan, forma aproape dreptunghiulara .

3.2.3. Descrierea terenului

- *Teren intravilan*

-TEREN INTRAVILAN -

3.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

Din studiul asupra pieței aferente zonei în care este amplasată proprietatea s-a constatat că singura utilizare legal permisă, fizic posibilă și fezabilă financiar și care reprezintă **cea mai bună utilizare este aceea de spațiu rezidențial (utilizarea actuală)**.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pieței. Cererea, oferta, echilibrul pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi bani. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipice. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu

-TEREN INTRAVILAN -

sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

In cazul prezentului imobil, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca **piata proprietatilor terenurilor construibile**, piata a carei localizare geografica este Adjud,jud.Vrancea, zona nerezidentiala.

1. Delimitarea pietei

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

2. Previziunea cererii

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

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

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

3.Cererea comercială și logistică în Adjud și județ

Cererea se manifestă mai moderat in zonele comerciale.

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

- a) persoane fizice din localitate
- b) persoane fizice din afara localitatii

4. Echilibrul sau analiza reziduala

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

7. Previziunea atractivitatii proprietatii imobiliare subiect.

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

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

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

În acest interval, o valoare de 11% credem că reflectă în mod adecvat riscurile asociate acestui tip de proprietate, având în vedere mai ales faptul că proprietatea este nouă și beneficiază de toate avizele

-TEREN INTRAVILAN -

specifice, putând genera și un grad de ocupare maxim. Cu toate acestea, nu vom considera un grad de ocupare maxim de 90%-100%, ci unul de 85%, corespunzător unei rate de neocupare conservatoare de 15%. Cota cheltuielilor de exploatare ce revin chiriei este de 5%, suficient de acoperitor pentru situația acestei proprietăți noi.

În conformitate cu prevederile

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

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

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

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

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

- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative

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

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

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

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

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

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

- pentru estimarea valorii de piață a proprietății comerciale s-a apelat la abordarea prin venit și abordarea prin cost. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin venit. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

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

Ipoteze speciale: Nu s-au identificat în cuprinsul raportului de evaluare ipoteze speciale de lucru.

-TEREN INTRAVILAN -

Concluzie - Pentru proprietatea analizata nu estimam riscuri proprii.

5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate urmatoarele abordari:

- *Abordarea prin piata*: a fost aplicata doar pentru estimarea valorii de piata a terenului. Deoarece nu exista suficienta omogenitate intre caracteristicile fizice ale proprietatilor imobiliare de tipul celei evaluate, această abordare nu a putut fi aplicată pentru intreaga proprietate imobiliara
- Abordarea prin venit;
- *Abordarea prin cost*, ca mijloc de verificare a rezonabilității valorii determinate prin abordarea prin venit si ca baza de alocare pro-rata a valorii de randament pe componente (constructii si teren).

Pe baza valorilor obtinute prin cele doua abordari evaluatorul isi va formula opinia.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

5.1. Abordarea prin piata

5.1.1. Estimarea valorii terenului. Abordarea prin piata : metoda comparatiei directe.

Pentru evaluarea terenurilor s-a aplicat metoda comparatiilor directe care, ca si celelalte metode de evaluare, este guvernata de principiul **substitutiei** – principiu de prim rang – care spune ca „nici un cumparator „investitor” prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piata a unei proprietati (teren) este in relatie directa cu preturile unor proprietati (terenuri) **comparabile** (similare) si **competitive**.

Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere pentru scopul evaluarii si se aplica atunci cand exista vanzari de terenuri comparabile.

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

Grila de calcul este prezentata in anexa.

VALOARE ESTIMATA = 830 EUR/ 4270 RON.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

6.1. Valoarea estimate obtinuta

- Teren construibil = 830 EUR/ 4270 ron

6.2. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

-TEREN INTRAVILAN -

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

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

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

Avand in vedere cele de mai sus concluzia asupra valorii este: **valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare in vederea prelungirii contractului de concesiune, este valoarea obtinuta prin abordarea prin piata, rotunjita, de:**

830 EUR echivalent cu **4270 lei** (la cursul de 5,1417 lei/EUR)

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

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- in conditiile de constrangere aferente unei vanzari fortate (executarea ipotecii) pretul obtinut va putea diferi semnificativ de valoarea estimata;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator Membru Titular ANEVAR

Cristea Catalina

Legitimatie nr 18876

-TEREN INTRAVILAN -

ANEXA - ABORDAREA PRIN
PIATA

Grila de calcul TEREN INTRAVILAN MUNICIPIUL ADJUD, STRADA SIRET ,ZONA BL 36-52,POZ 15.,JUDETUL VRANCEA

Detalii proprietate		Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2	Comparabila 3		
Tipul proprietatii imobiliare		Teren intravilan	Teren intravilan		Teren intravilan	Teren intravilan		
Localizare	Zona	Str Siret, poz 15,Adjud, Jud.Vrancea	Intravilan Adjud, Jud.vrancea		Intravilan Focsani, Jud.vrancea	Intravilan Focsani Jud.Vrancea		
Suprafata	mp	23,00	498		416	2134		
Pret de oferta	EUR		19.500		16.680	92.000		
Pret unitar	EUR/mp		39,00		40,0	43,0		
Marja de negociere	%		10%		10%	10%		
Pret ajustat eur/mp	EUR		36,0		36,0	39,0		
Elemente specifice tranzactiei								
Drept de proprietate transmis		Absolut	Absolut		Absolut	Absolut		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat	EUR		0		0	0		
Conditii de finantare		Normale	Normale		Normale	Normale		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat	EUR		0		0	0		
Conditii de vanzare		Independent	Independent		Independent	Independent		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat	EUR		0		0	0		
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu e cazul	Nu e cazul		Nu e cazul	Nu e cazul		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat	EUR		0		0	0		
Conditii de piata			Actuale		Actuale	Actuale		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat	EUR		0,0		0,0	0,0		
Elemente specifice proprietatii								

-TEREN INTRAVILAN -

Localizare		Str Siret, poz 15,Adjud, Jud.Vrancea	Intravilan Adjud, Jud.vrancea		Intravilan Focsani, Jud.vrancea	Intravilan Focsani Jud.Vrancea		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0,0	-10%	-4,0	-10%	-4,0
Caracteristici fizice								
Suprafata		23,00	498,00		416,00	2.134,00		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
Topografie		Plana	plana		plana	plana		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
Deschidere			superioara		superioara	superioara		
Valoarea ajustarii	%, EUR		-10%	-4,0	-10%	-4	-10%	-4
zona			similara		superioara	superioara		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	-10%	-4	-10%	-4
Destinatie		Construibil	construibil		construibil	construibil		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
Forma in plan si deschidere		regulata	inferioara		inferioara	inferioara		
Valoarea ajustarii	%, EUR		10%	4,0	10%	4,0	10%	4,0
Asfalt		DA	da		da	da		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
Total ajustari caracteristici fizice			4		8	8		
Caracteristici economice		Nu e cazul	Nu e cazul		Nu e cazul	Nu e cazul		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
Utilizare		parcare	curti constructii		curti constructii	curti constructii		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0	0%	0
Cale de acces		accesibil	accesibil		accesibil	accesibil		
Valoarea ajustarii	%, EUR		0%	0	0%	0,0	0%	0,0
Ajustare neta pentru elemente specifice proprietatii			4		-12	-8		
Pret ajustat	EUR		36		28	35		
Ajustare totala neta	%, EUR		20%	8,0	30%	12,0	30%	12,0
Ajustare totala bruta	%, EUR		20%	8,0	30%	12,0	30%	12,0
Ajustare bruta	%		20%		30%	30%		
Minim ajustare bruta		20%						
Numar minim de ajustari		2						
Comparabila aleasa		Comparabila 1						
Valoare piata	EUR	828						
Valoare piata	EUR/mp	36,00						
Valoare de piata (rotunjita)	EUR	830						

-TEREN INTRAVILAN -



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60276 Adjud

Nr. cerere	8702
Ziua	30
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100207712789



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud, Str SIRET, zona bl. 36-52, poz. 15

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60276	23	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60276-C1	Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud, Str SIRET, zona bl. 36-52, poz. 15	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:23 mp; S. construita desfasurata:23 mp; Garaj (P). Anul construirii: 2000

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6310 / 26/03/2025		
Act Notarial nr. 593, din 11/03/2025 emis de BIN Munteanu Simona Daniela; Act Administrativ nr. 51, din 28/02/2019 emis de Consiliul Local al Mun. Adjud; Act Administrativ nr. 18150, din 10/03/2025 emis de UAT Adjud; Act Administrativ nr. 25, din 01/07/2000 emis de Primăria Orașului Adjud;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ADJUD, domeniul privat	A1
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1)	A1
4476 / 03/03/2020		
Act Notarial nr. 598, din 09/03/2026 emis de NP Munteanu Simona Daniela;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) 2)	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

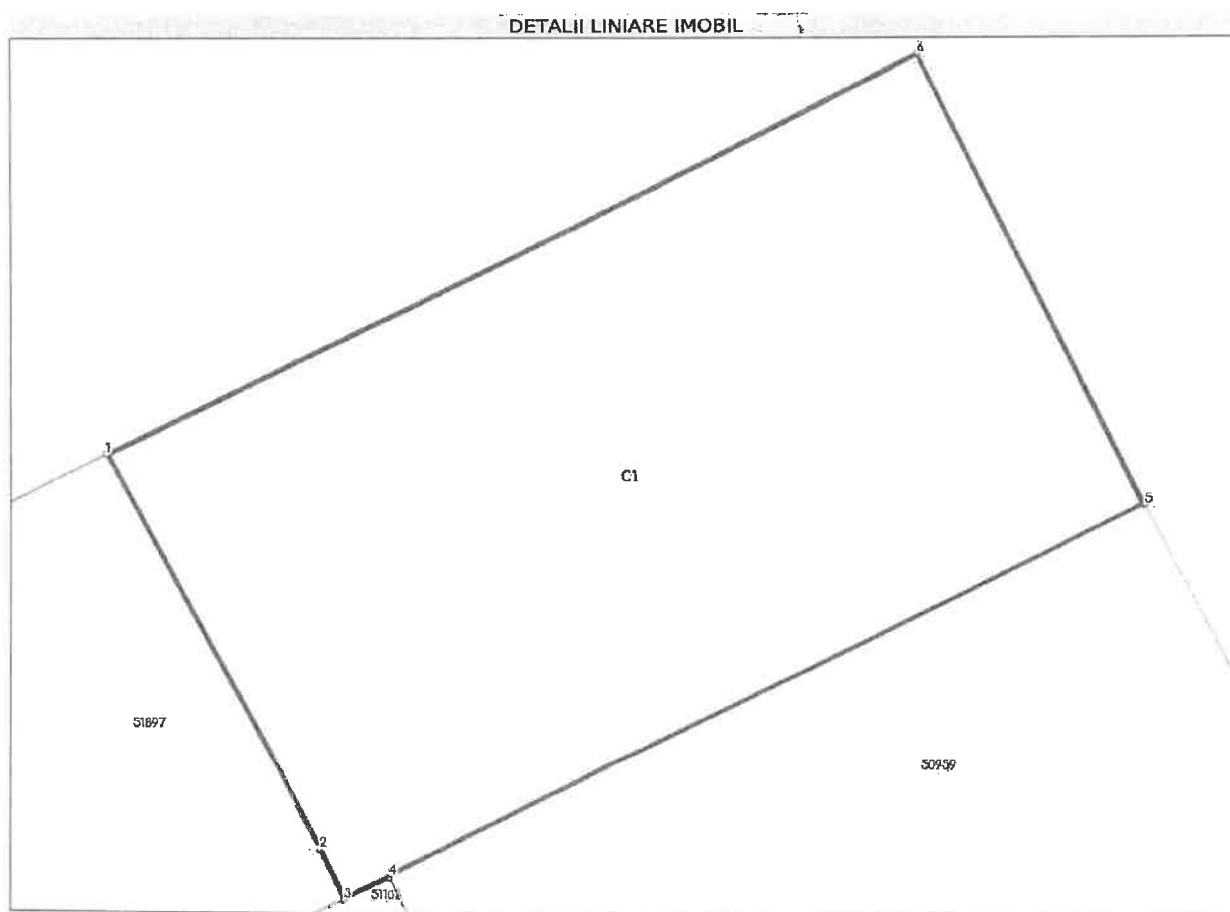
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60276	23	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	23	29	1484	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	60276-C1	constructii anexa	23	Cu acte	S. construita la sol:23 mp; S. construita desfasurata:23 mp; Garaj (P). Anul construirii: 2000

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.233
2	3	0.391
3	4	0.356

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	6.042
5	6	3.619
6	1	6.474

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

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

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

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

Data și ora generării,

30/04/2026, 09:01

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

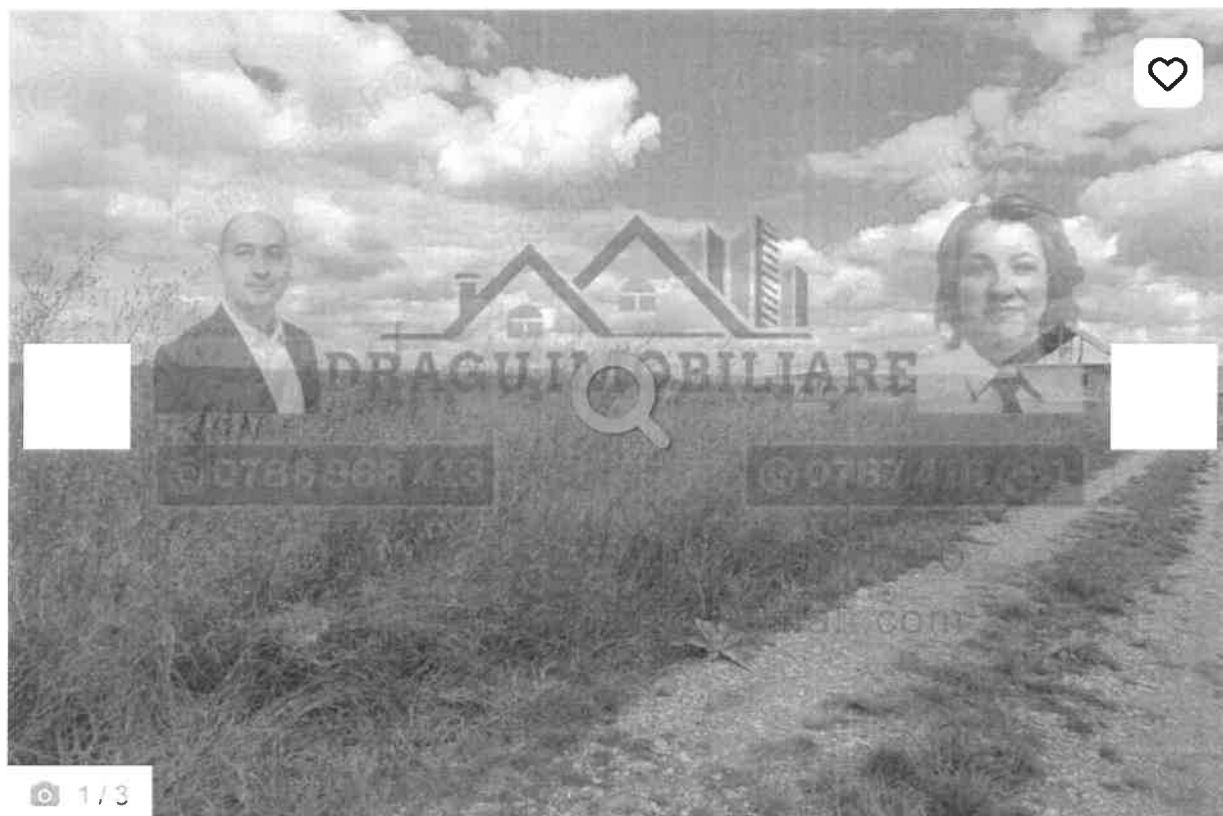
Teren Nord Residence Adjud/Vrancea/ Loturi cu Poziție Centrala

19 500 EUR

📍 [Vrancea, Adjud Nord](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 3/10/2026 3:26:17 AM

🔄 Repostat automat



📷 1/3



Specificații

Suprafata terenului 498 m²

Front stradal 13.74

Descriere

Cristea Catalina

O = Asociatia Nationala a Evaluatoirilor Autorizati din Romania

Eu sunt autorul documentului

14/05/2026 15:09:48 UTC+02

publi24.ro

unite cele mai promițătoare și bine cotate zone de dezvoltare din oraș.

Caracteristici:

Suprafață: 498 mp

Front stradal: 13,74 m

Avantaje cheie:

Poziționare centrală în cadrul ansamblului Nord Residence, cu acces rapid la facilitățile viitoare ale zonei

Curent electric la poartă

Lotul disponibil este parte dintr-o selecție inițială, situat excelent în cadrul proiectului

Despre Nord Residence Adjud:

Un proiect rezidențial modern, ce promite o comunitate completă și funcțională, cu:

Teren de sport

Magazine

Grădiniță și infrastructură educațională

Drumurile vor fi asfaltate și toate utilitățile esențiale

Disponibilitate: 4 loturi rămase

Ideal pentru construcția unei locuințe într-o zonă în plină expansiune sau pentru o investiție sigură și profitabilă.

ID anunț: 1758195437

► Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 302

📄 Raportează

**Fă ofertă**

Arată telefon

Anunțuri recomandate

Cristea Catalina

O = Asociatia Nationala a Evaluatozilor Autorizati din Romania

Eu sunt autorul documentului

14/05/2026 15:09:48 UTC+02

publi24.ro**Vând teren intravilan
1900m2+teren extravilan**

📍 Adjud

75,000 EUR

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău
Publi24.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

Intră în cont /
Înregistrează-te

**VALENTINA DRAGU**

Vezi toate anunțurile

📞 Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: **2939**

📎 Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului

14/05/2026 15:09:48 UTC+02

publi24.ro**Urmărește-ne pe****Descarcă aplicația Publi24****Informații utile**[Ajutor](#)[Întrebări frecvente](#)[Livrare cu verificare colet](#)[Siguranța tranzacțiilor](#)[Termeni și condiții](#)[Modifică setările de confidențialitate](#)[Lista categoriilor](#)[Contact](#)[Publicitate](#)[Regulament Campanie](#)**Parteneri****Bestauto.ro** - Anunturi auto/moto**Romimo.ro** - Anunturi imobiliare**Romjob.ro** - Anunturi locuri de munca**Cazare24.ro** - Anunturi cu oferte de cazare**Bestbike.ro** - Anunturi moto**Animalutul.ro** - Anunturi gratuite animale**Startapro.hu** - Ingyenes Apróhirdetés**Quoka.de** - Kostenlose Kleinanzeigen

Cristea Catalina

O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania

Eu sunt autorul documentului

14/05/2026 15:09:48 UTC+02

publi24.ro

Cristea Catalina

O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania

Eu sunt autorul documentului

14/05/2026 15:09:48 UTC+02

[Vânzare](#) / [Terenuri construcții](#) / [Județul Vrancea](#) / [Focșani](#) / [Exterior Nord](#) / [Loturi](#)**16.680 €**

40 € / mp

Exterior Nord, Focșani

Descriere teren

Teren Intravilan Construibil de vanzare in Focsani - Exterior Nord, reper Crangul Petresti, avand o suprafata de 416 mp si deschiderea de 17 ml la drum privat. Caracteristici teren POT 35% , CUT 1,05% , Regim de inaltime S+P+1E , Pretul nu este negociabil , ID intern: 299.

Toate utilitatile sunt la strada principala (curent, apa, canal, gaz)

Loturi libere = 9

...

Citește mai mult

[Electricitate](#)

Detalii teren

Actualizat în: 02 Februarie 2026

ID anunț: [X3LR1301C](#) [77270](#)

Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	17 m
Nr. fronturi stradale:	1

Utilități

Destinație

[Rezidențial](#)

Amenajare străzi

[Asfaltate](#) [Iluminat stradal](#)

Alte caracteristici

[Acces auto](#)

Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului

14/05/2026 15:09:48 UTC+02

Parc, Autobuz

Proprietăți recomandate



23.000 €

Focșani, Nord

404 mp teren Construcții



13 €

Focșani, Exterior Vest

500 mp teren Construcții



43.000 €

Focșani, Obor

539 mp teren Construcții

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ CĂUTARE

Detalii de contact



Valentin Aurica

Consultant imobiliar

4.81 (6 review-uri)

FIRST HOME PRO



Abonează-te la newsletter să fii primul care primește cele mai noi recomandări de proprietăți și sfaturi de la experți.

Completează adresa ta de email

Abonează-te!

Căutări similare

Terenuri construcții de vânzare în Exterior Nord

Terenuri construcții de vânzare în Focșani

Terenuri construcții de vânzare în Nord

Terenuri construcții de vânzare în Est

Terenuri construcții de vânzare în Vest

Terenuri construcții de vânzare în Obor

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Eu sunt autorul documentului

14/05/2026 15:09:48 UTC+02

Terenuri construcții de vânzare în Central

Terenuri construcții de vânzare în Exterior Vest

Terenuri construcții de vânzare în Gară

GĂSEȘTI CASA CU CARE CHIAR TE POTRIVEȘTI



SERVICIILE NOASTRE



CONTACT



URMĂREȘTE-NE

INSTALEAZĂ APLICATIA



RINGIER ROMANIA

Libertatea

Lucruri

Gazeta Sporturilor

imobiliare24.ro

© Realinea New.ro 1999-2026. Toate drepturile rezervate.

www.imobiliare.ro si sigla www.imobiliare.ro sunt mărci înregistrate.

[Politica de confidențialitate](#) | [Termeni și condiții](#) | [Gestionați preferințele](#) | [Raportează conținut ilegal](#)

[Contact DSA](#) | [Gestionați recomandările personale](#) | [Raport de transparență](#)

[Statutul editorilor](#) | [ANPC](#)

Cristea Catalina

O = Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Eu sunt autorul documentului

14/05/2026 15:09:48 UTC+02



92.000 €

43,11 € / mp

Nord-Vest, Focșani

Descriere teren

Teren forma regulata-dreptunghi, ideal pentru constructii rezidentiale sau industriale, situat pe str. Marasesti, zona Pasarela, la iesirea din municipiul Focsani.

Detalii teren

Actualizat în: 16 Ianuarie 2026

ID anunț: X12T0301G 75828

Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	43 m
Nr. fronturi stradale:	1
Lățime drum acces:	4 m

Utilități

Destinație

Rezidențial Industrial Comercial

Amenajare străzi

Neamenajate

Alte caracteristici

La șosea Acces auto

Comision

0%

Vecinătăți:

Str. Marasesti - Pasarela Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului
14/05/2026 15:09:48 UTC+02

Mijloace transport



- | | | |
|--|------------------------------------|---------------|
| | Autogara Focsani
Stații autobuz | aprox. 616 m |
| | Gara CFR Focsani
Stații autobuz | aprox. 1141 m |
| | Gara CFR Focsani
Stații autobuz | aprox. 1150 m |
| | Statie Microbuz
Stații autobuz | aprox. 1194 m |

Vezi toate opțiunile

Școală



- | | | |
|--|---------------------------------|---------------|
| | Scoala Generala Nr 7
Școli | aprox. 939 m |
| | Liceul Forestier nr. 3
Școli | aprox. 1216 m |
| | Scoala Generala Nr. 9
Școli | aprox. 1719 m |

Vezi toate opțiunile

Recreere



- | | | |
|--|------------------------------------|---------------|
| | Zanfir Supermarket
Supermarket | aprox. 1052 m |
| | Snack Grill
Restaurant | aprox. 1248 m |
| | Parcul Nicolae Balcescu
Parcuri | aprox. 1346 m |
| | Teren sportiv
Terenuri sport | aprox. 1682 m |

Vezi toate opțiunile

Calculator de credit ipotecar

Valoare locuință :	5.000 €	92.000 €	1.000.000 €
Durată credit :	1 An	30 Ani	30 Ani
Avans (13.800 €) :	15 %	15 %	80 %

Sumă creditată: 78.200 € (398.468 RON)

Cristea Catalina
O = Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Eu sunt autorul documentului
14/05/2026 15:09:48 UTC+02

Află cât poți obține

Discută cu un consultant financiar

Proprietăți recomandate

**82.500 €**

Focșani, Vest

1.100 mp teren Construcții

**27.000 €**

Județul Vrancea, Câmpineanca

715 mp teren Construcții

**25.900 €**

Județul Vrancea, Câmpineanca

526 mp teren Construcții

PRIMEȘTE PE EMAIL ANUNȚURI NOI PE ACEASTĂ CAUTARE

Detalii de contact

**MARINEL STOICA**

Broker imobiliar

Agentia Imobiliara NIMAR



Abonează-te la newsletter să fii primul care primește cele mai noi recomandări de proprietăți și sfaturi de la experți.

Completează adresa ta de email

Abonează-te!

Căutări similare

Terenuri construcții de vânzare în Nord-Vest

Terenuri construcții de vânzare în Focșani

Terenuri construcții de vânzare în Nord

Terenuri construcții de vânzare în Est

Terenuri construcții de vânzare în Vest
Cristea Catalina
Ordinul Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România
Eu sunt autorul documentului

Terenuri construcții de vânzare în Exterior Est

Terenuri construcții de vânzare în Sud

Terenuri construcții de vânzare în Brăilei

Terenuri construcții de vânzare în Central

Terenuri construcții de vânzare în Exterior Vest

GĂSEȘTI CASA CU CARE CHIAR TE POTRIVEȘTI



SERVICIILE NOASTRE



CONTACT



URMĂREȘTE-NE

INSTALEAZĂ APLICAȚIA



RINGIER ROMANIA

Libertatea

eUObs

Gazeta Sporturilor

Imoradar24.ro

© Realmedia Network 1995-2026. Toate drepturile rezervate.

www.imobiliare.ro și sigla www.imobiliare.ro sunt mărci înregistrate.

Politica de confidențialitate | Termeni și condiții | Gestionare preferințe | Raportează conținut ilegal

Contact DSA | Gestionare recomandările personalizate | Raport de transparență

Statistici vizualizări | ANPAC

Cristea Catalina

O = Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Eu sunt autorul documentului

14/05/2026 15:09:48 UTC+02