

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
Serviciul Patrimoniu

APROBAT
PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD
Ec. George-Claudia NICA

REFERAT DE APROBARE

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Înregistrat cu: Nr. lucrare 12/41644 din 22.06.2026 / Nr.
act (RU)41645 din 22.06.2026
Data: 22.06.2026 10:53:11 (GMT+03:00)

Potrivit dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c, din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „*Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului*”, iar în exercitarea acestor atribuții, potrivit art.129 alin.(6) lit. 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. 12/40251/(RU)40497 din 16.06.2026, domnul solicită transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului curți-construcții în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 50371, T 3, P 141, situat în Municipiul Adjud, str. N. Bălcescu, zona piață, poziția 7, ca urmare a dobândirii unei construcții (garaj), cu suprafața construită la sol de 23 mp, cu număr cadastral 50371-C1, înscrisă în C.F. nr. 50371, de la domnul în baza Contractului de Vânzare -Cumpărare Imobiliară, întocmit de BNP Lupu Dan, cu nr. de autentificare 512 din 29.07.2024, 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, Cap. D „Terenuri pentru construcții garaje și boxe”, poziția 17, obiect al Contractului de Concesiune nr. 10/01.07.2025. Această construcție a fost edificată, în baza Autorizației de construire nr.4/11.01.2002.

Având în vedere 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 concesiionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.*”

În conformitate cu prerogativele pe care vi le conferă dispozițiile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de Urgență 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 transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului intravilan curți-construcții în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 50371, T 3, P 141 situat în Municipiul Adjud, str. N. Bălcescu, zona piață, poziția 7, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, de la domnul _____ la domnul _____ conform Contractului de Vânzare -Cumpărare Imobiliară.

Întocmit,
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. 50371, T 3, P 141 situat în Municipiul Adjud, str. N. Bălcescu, zona piață, poziția 7, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, de la domnul la domnul conform Contractului de Vânzare -Cumpărare Imobiliară

În conformitate cu dispozițiile art. 129 alin. 6, lit. (b) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local este administratorul domeniului public și privat al unității administrativ teritoriale. În acest sens hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Prin cererea înregistrată cu nr. 12/40251/(RU)40497 din 16.06.2026, domnul , solicită preluarea concesiunii asupra terenului curți-construcții în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 50371, T 3, P 141, situat în Municipiul Adjud, str. N. Bălcescu, zona piață, poziția 7, ca urmare a dobândirii unei construcții (garaj), cu suprafața construită la sol de 23 mp, cu număr cadastral 50371-C1, înscrisă în C.F. nr. 50371, de la domnul în baza Contractului de Vânzare -Cumpărare Imobiliară, întocmit de BNP Lupu Dan, cu nr. de autentificare 512 din 29.07.2024, 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, Cap. D „Terenuri pentru construcții garaje și boxe”, poziția 17, obiect al Contractului de Concesiune nr. 10/01.07.2025. Această construcție a fost edificată, în baza Autorizației de construire nr.4/11.01.2002.

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 concesionării 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.

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.”*

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. 50371, T 3, P 141 situat în Municipiul Adjud, str. N. Bălcescu, zona piață, poziția 7, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, de la domnul la domnul conform Contractului de Vânzare -Cumpărare Imobiliară, întocmit de BNP Lupu Dan, cu nr. de autentificare 512 din 29.07.2024.

PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD
Ec. George -Claudiu NICA

RAPORT DE SPECIALITATE

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Înregistrat cu: Nr. lucrare 12/41646 din 22.06.2026 / Nr.
act (RU)41647 din 22.06.2026
Data: 22.06.2026 10:54:34 (GMT+03:00)

La proiectul de hotărâre privind preluarea concesiunii asupra terenului categorie curți-construcții, intravilan, în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 50371, T 3, P 141 situat în Municipiul Adjud, str. N. Bălcescu, zona piață, poziția 7, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, de la domnul la domnul conform Contractului de Vânzare -Cumpărare Imobiliară

Potrivit dispozițiilor art. 136 alin. (8), lit. a) și b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 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. 12/40251/(RU)40497 din 16.06.2026, domnul solicită preluarea concesiunii asupra terenului curți-construcții în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 50371, T 3, P 141, situat în Municipiul Adjud, str. N. Bălcescu, zona piață, poziția 7, ca urmare a dobândirii unei construcții (garaj), cu suprafața construită la sol de 23 mp, cu număr cadastral 50371-C1, înscrisă în C.F. nr. 50371, de la domnul în baza Contractului de Vânzare -Cumpărare Imobiliară, întocmit de BNȚ Lupu Dan, cu nr. de autentificare 512 din 29.07.2024, 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, Cap. D „Terenuri pentru construcții garaje și boxe”, poziția 17, obiect al Contractului de Concesiune nr. 10/01.07.2025. Această construcție a fost edificată, în baza Autorizației de construire nr.4/11.01.2002.

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 concesiionarului, 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. Anora FLORESCU SIBIȘAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr. 121 din 29.06.2026

Privind preluarea concesiunii asupra terenului categorie curți-construcții, intravilan, în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 50371, T 3, P 141 situat în Municipiul Adjud, str. N. Bălcescu, zona piață, poziția 7, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, de la domnul la domnul conform Contractului de Vânzare -Cumpărare Imobiliară

- 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. 12/40251/(RU)40497 din 16.06.2026;
 - Referatul nr. 12/41644/(RU)41645 din 22.06.2026, al Serviciului Patrimoniu;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Adjud;
 - Raportul de specialitate nr. 12/41646/(RU)41647 din 22.06.2026 al Serviciului Patrimoniu;
 - Contractul de concesiune nr. 10/01.07.2025;
 - Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 50371 înregistrat cu nr. 12313/10.06.2026;
 - Raport de evaluare nr. 12/41639/(RU)41640 din 22.06.2026, 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 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 nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă preluarea concesiunii asupra terenului în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 50371, T 3, P 141, situat în Municipiul Adjud, str. N. Bălcescu, zona piață, poziția 7, de la domnul _____ la domnul _____ ca urmare a dobândirii unei construcții (garaj), conform Contractului de Vânzare -Cumpărare Imobiliară, întocmit de BNP Lupu Dan, cu nr. de autentificare 512 din 29.07.2024, teren ce aparține 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. 12/41639/(RU)41640 din 22.06.2026, al terenului intravilan în suprafață de 23 mp, aferent construcției, situat în Municipiul Adjud, str. N. Bălcescu, zona piață, poziția 7, înscris în C.F. nr. 50371, T 3, P 141, 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 920 lei/an, sumă ce va fi actualizată anual cu indicele 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 Lupescu Liviu-Emil, CNP _____

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 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 -Cristian NICA

-TEREN INTRAVILAN -

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



-situat in Municipiul Adjud, str Nicolae Balcescu, ZONA PIATA , poz 7 , Jud. Vrancea

Proprietate imobiliara cu destinatie constructibil

Proprietar : UAT MUNICIPIUL ADJUD

Utilizator desemnat : UAT MUNICIPIUL ADJUD

Data raport : 22.06.2026

Data evaluare : 22.06.2026

-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 DESEMNATI	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. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
2.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV	10
2.12. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	10
2.13. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE	12
2.14. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	12
3. DESCRIEREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUARII	13
3.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE	13
3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A CONSTRUCTIILOR	13
3.2.1. Locație – aspecte generale	13
3.2.2. Locația specifică	13
3.2.3. Descrierea construcțiilor.	13
3.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE	14
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
4.1. DEFINIREA PIETEI. CEREREA, OFERTA, ECHILIBRUL PIETEI	15
4.2. RISC ASOCIAT GARANTIEI – MENTIONATE ÎN SEV 310/SEV 103 RAPORTARE	17
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	19
5.1. ABORDAREA PRIN PIATA	19
5.1.1. Estimarea valorii terenului. Abordarea prin piata : metoda comparatiei directe.....	19
5.2. ABORDAREA PRIN VENIT – METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI	19
5.3. ABORDAREA PRIN COST	20
5.3.1. Estimarea valorii construcțiilor. Abordarea prin cost	20
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
6.1. VALORI OBTINUTE	24
6.2. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24

Anexe:Documentatie cadastrala

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

-TEREN INTRAVILAN -

1. SINTEZA EVALUARII

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

- Conform Act Administrativ nr. 72 din 21.12.2009 - intabulare drept de proprietate - Municipiul Adjud
- Conform Act Administrativ nr. 10 din 01.07.2025 - 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.Nicolae Balcescu, zona piata, pozitia 7, Jud.Vrancea**Proprietatea imobiliara:**

- SUPRAFATA : 23 mp suprafata masurata
- DATA INSPECTIEI : 19.06.2026
- DATA EVALUARII / RAPORTULUI: 22.06.2026/ 22.06.2026

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

1. Prin abordarea prin piata:

Teren destinatie curti constructii = 874 EUR / 4600 ron

Date imobil	Valoare de piata estimata	Valoare de piata unitara	Valoare Concesiune
CF 50371 S= 23 mp	874 euro/4600 ron	38 euro/mp / 200 ron/mp	874 euro/5 ani =175 euro/an 4600 ron/ 5 ani = 920 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: 874 euro echivalent a 4600 ron (la cursul de 5,2489 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 stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus-numita organizatie. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

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 Nicolae Balcescu, zona piata, pozitia 7, 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 **22.06.2026**, corespunzatoare unui curs de **5,2489 lei/EUR**(curs BNR 31.05.2026)

2.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia activului a fost realizata in data de 19.06.2026 de catre CRISTEA CATALINA evaluator autorizat ANEVAR de proprietati imobiliare avand legitimatia nr. 18876.

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 in 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 Șchiopu.

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 structurilor 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.
- Situatia 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.Nicolae Balcescu, zona piata, pozitia 7, 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 Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013).

2.12. Abordarea în evaluare și raționamentul

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

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

Abordarea prin piata

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 piata, localizarea va fi diferita. In pofida acestor deosebiri, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare se aplica, in mod uzual, abordarea prin piata.

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 piata le considera general acceptate si adecvate in functie de tipul de activ evaluat. Unitatile de comparatie 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 participatii 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 aceasta abordare. Chiria luată în calcul este chiria de piață care este estimată pe baza informațiilor de piață prezentate în anexa raportului (enumerată la pct.3.8 din raport).

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

Abordarea prin cost

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

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

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

Prima etapă solicită calcularea unui cost de nou. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu una echivalentă modernă, la data *evaluării*. O excepție este cazul în care proprietatea echivalentă ar fi necesar să fie o replică a proprietății subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de nou ar fi mai degrabă cel al reproducerii sau al reconstruirii clădirii subiect, decât cel al înlocuirii cu un echivalent modern. Rezultatul abordării prin cost *trebuie* să reflecte toate costurile implicate, după caz, cum ar fi *valoarea* terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare, cheltuielile de finanțare și profitul 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 22.06.2026

-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 Nicolae Balcescu, zona bl piata, pozitia 7, Jud. Vrancea

Acte de provenienta, alte documente:

- Extras CF 50371/10.06.2026 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 Nicolae Balcescu, zona piata, pozitia 7, 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 Nicolae Balcescu, zona piata, pozitia 7, 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 încât 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 construibili**, 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, chiriile si cererea pentru spatii comerciale vor stagna, oprindu-se din scăderea care s-a inregistrat incepand cu anul 2019.

3.Cererea comercială și logistică în Adjud și județ

Cererea se manifestă mai moderat in zonele comerciale.

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

- a) persoane fizice din localitate
- 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 întreaga proprietate imobiliară
- 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 = 874 EUR/ 4600 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 constructibil = 874 EUR/ 4600 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:**

874 EUR echivalent cu 4600 lei (la cursul de 5,2489 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

ANEXA - ABORDAREA PRIN PIATA

Grila de calcul TEREN INTRAVILAN MUNICIPIUL ADJUD, STRADA NICOLAE BALCESCU, ZONA PIATA, POZITIA 7, JUDEȚUL VRANCEA

Ghid de calcul		TEREN INTRAVILAN, ADJUD, STRADA NICOLAE BALCESCU, ZONA PIATA, POZITIA 7, ADJUD, VRANCEA		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Tipul proprietatii imobiliare		Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan				
Localizare		Zona	Str. Nicolae Balcescu, zona piata, poz 7, Adj. Jud. Vrancea	Intravilan Adj. 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 curimp	EUR			36,0	36,0	39,0			
Elemente specifice terenului									
Drept de proprietate transmis		Absolut	Absolut	Absolut	Absolut				
Valoarea ajustarii	% EUR		0%	0	0%	0	0%	0	0 0 0 ## 0
Pret ajustat	EUR		0	0	0	0			
Conditii de finantare		Normale	Normale	Normale	Normale				
Valoarea ajustarii	% EUR		0%	0	0%	0	0%	0	0 0 0 ## 0
Pret ajustat	EUR		0	0	0	0			
Conditii de vanzare		Independenta	Independenta	Independenta	Independenta				
Valoarea ajustarii	% EUR		0%	0	0%	0	0%	0	0 0 0 ## 0
Pret ajustat	EUR		0	0	0	0			
Chestiuni necesare in vederea compararii		Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul				
Valoarea ajustarii	% EUR		0%	0	0%	0	0%	0	0 0 0 ## 0
Pret ajustat	EUR		0	0	0	0			
Conditii de plata		Actuale	Actuale	Actuale	Actuale				
Valoarea ajustarii	% EUR		0%	0	0%	0	0%	0	0 0 0 ## 0
Pret ajustat	EUR		0,0	0,0	0,0	0,0			
Elemente specifice proprietatii									
Localizare		Str. Nicolae Balcescu, zona piata, poz 7, Adj. Jud. Vrancea	Intravilan Adj. Jud. Vrancea	Intravilan Focsani, Jud. Vrancea	Intravilan Focsani Jud. Vrancea				
Valoarea ajustarii	% EUR		5%	2,0	-10%	-4,0	-10%	-4,0	1 1 1 ## 1
Caracteristici fizice									
Suprafata		23,00	498,00	416,00	2.134,00				
Valoarea ajustarii	% EUR		-10%	-4	-10%	-4	-10%	-4	1 1 1 ## 0
Topografia		Plana	plana	plana	plana				
Valoarea ajustarii	% EUR		0%	0	0%	0	0%	0	0 0 0 ## 0
Drainaj			superioara	superioara	superioara				
Valoarea ajustarii	% EUR		-5%	-2,0	-5%	-2	-5%	-2	1 1 1 ## 1
Forma			inferioara	inferioara	inferioara				
Valoarea ajustarii	% EUR		10%	4	10%	4	10%	4	1 1 1 ## 0
Destinatie		Construibil	construibil	construibil	construibil				
Valoarea ajustarii	% EUR		0%	0	0%	0	0%	0	0 0 0 ## 0
Forma in plan		regulata	inferioara	inferioara	inferioara				
Valoarea ajustarii	% EUR		10%	4,0	10%	4,0	10%	4,0	1 1 1 ## 1
Alte		DA	da	da	da				
Valoarea ajustarii	% EUR		0%	0	0%	0	0%	0	0 0 0 ## 0
Titlul ajustarii caracteristicii fizice									
Caracteristici constructiv		Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul				
Valoarea ajustarii	% EUR		0%	0	0%	0	0%	0	0 0 0 ## 0
Utilizata		putare	curti constructii	curti constructii	curti constructii				
Valoarea ajustarii	% EUR		0%	0	0%	0	0%	0	0 0 0 ## 0
Cale de acces		accesibil	accesibil	accesibil	accesibil				
Valoarea ajustarii	% EUR		0%	0	0%	0,0	0%	0,0	0 0 0 ## 0
Ajustare neta pentru efectul tipului comparabil									
Pret ajustat	EUR		40	70	57				
Ajustare totala neta	% EUR		40%	4,0	30%	12,0	30%	12,0	
Ajustare totala bruta	% EUR		40%	12,0	55%	22,0	55%	22,0	
Ajustare bruta	%		40%		55%		55%		5 5 5 ## 3
Minim ajustare bruta		40%							
Numar minim de ajustari		2							
Comparabila aleasa		Comparabila 1							
Valoare piata	EUR	920							
Valoare piata	EUR/mp	40,00							
Valoarea de piata constructii	EUR	920							

Cristea Catalina

O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania

Eu sunt autorul documentului

22/06/2026 09:51:14 UTC+02

publi24.ro

Teren Nord Residence Adjud/Vrancea/ Loturi cu Poziție Centrala

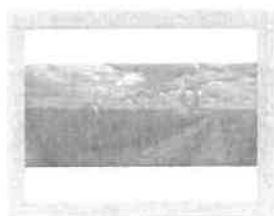
19 500 EUR

📍 [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

22/05/2026 09:51:14 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 = Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

Eu sunt autorul documentului

22/06/2026 09:51:14 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



publi24.ro

**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 in: 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
22/06/2026 09:51:14 UTC+02

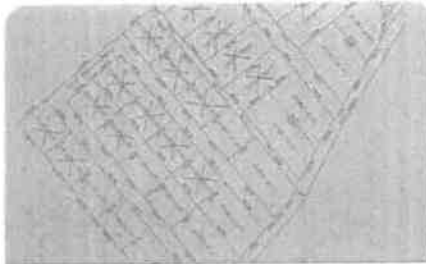
Parc, Autobuz

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

PRIMESTE REZUMATUL OFERTEI

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

Terenuri construcții de vânzare în Exterior Est

Cristea Catalina

O = Asociatia Nationala a Evaluatoresilor Autorizati din Romania

Eu sunt autorul documentului

22/06/2026 09:51:14 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



RINDIER ROMÂNIA

evobs

Gazeta Sporturilor

ANPC

© 2025 - Toate drepturile rezervate. Toate drepturile sunt rezervate.

Imobiliare.ro este o platformă de intermediere care nu este responsabilă pentru conținutul anunțurilor.

Populația de peste 100.000 locuitori în România este de aproximativ 10 milioane de locuitori. Populația de peste 100.000 locuitori în România este de aproximativ 10 milioane de locuitori.

ANPC

Cristea Catalina

O = Asociatia Nationala a Evaluatoilor Autorizati din Romania

Eu sunt autorul documentului

22/06/2026 09:51:14 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 Focșani.

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 Evaluatoilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului
22/06/2026 09:51:14 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 = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Eu sunt autorul documentului
22/06/2026 09:51:14 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

-PRIMĂRIA PEȘANI- JUDEȚUL Vrancea- JUDEȚUL Vrancea-

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

O = Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania

Eu sunt autorul documentului

22/06/2026 09:51:14 UTC+02

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 CHIAȚI TE POTRIVEȘTI



SERVICIILE NOASTRE



CONTACT



URMĂREȘTE-NE

INSTALEAZĂ APLICATIA



RINGIER ROMÂNIA

EXCLUSIV

c. JDS

Gazeta Sporturilor

Imoradar24.ro

© 2025 IMOBILIARE.RO. Toate drepturile rezervate.

IMOBILIARE.RO este o platformă de intermediere a tranzacțiilor imobiliare.

IMOBILIARE.RO este o platformă de intermediere a tranzacțiilor imobiliare. Toate drepturile rezervate.

Contact DSA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50371-C1 Adjud

Nr. cerere	12313
Ziua	10
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100212755471



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	50371-C1	Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud, Str NICOLAE BALCESCU, ZONA PIATA, POZITIA 7	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:23 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16991 / 29/07/2024		
Act Notarial nr. 512, din 29/07/2024 emis de Lupu Dan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, bun comun in devalmasie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) 2)	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	50371-C1	construcții anexa	23	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:23 mp;

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,

10/06/2026, 11:33

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>

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

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Cristea Catalina
O = Asociatia Nationala a Evaluatoresilor Autozai din Romania
Eu sunt autorul documentului
22/06/2026 09:51:14 UTC+02

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50371 Adjud

Nr. cerere	12313
Ziua	10
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
103212755471



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastru Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50371	23	Construcția C1 înscrisă în CF 50371-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5977 / 28/12/2009		
Act Administrativ nr. 72, din 21/12/2009 emis de PRIMĂRIA MUN ADJUD (act administrativ nr. 96/27-11-2003 emis de Cons Local Adjud; act administrativ nr. 18/01-07-2000 emis de Cons. Local Adjud; act administrativ nr. 4/11-01-2000; PVRF nr. 72/21.12.2009);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ADJUD	A1
24536 / 26/11/2025		
Act Administrativ nr. 10, din 01/07/2025 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD;		
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 5 ani 1)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

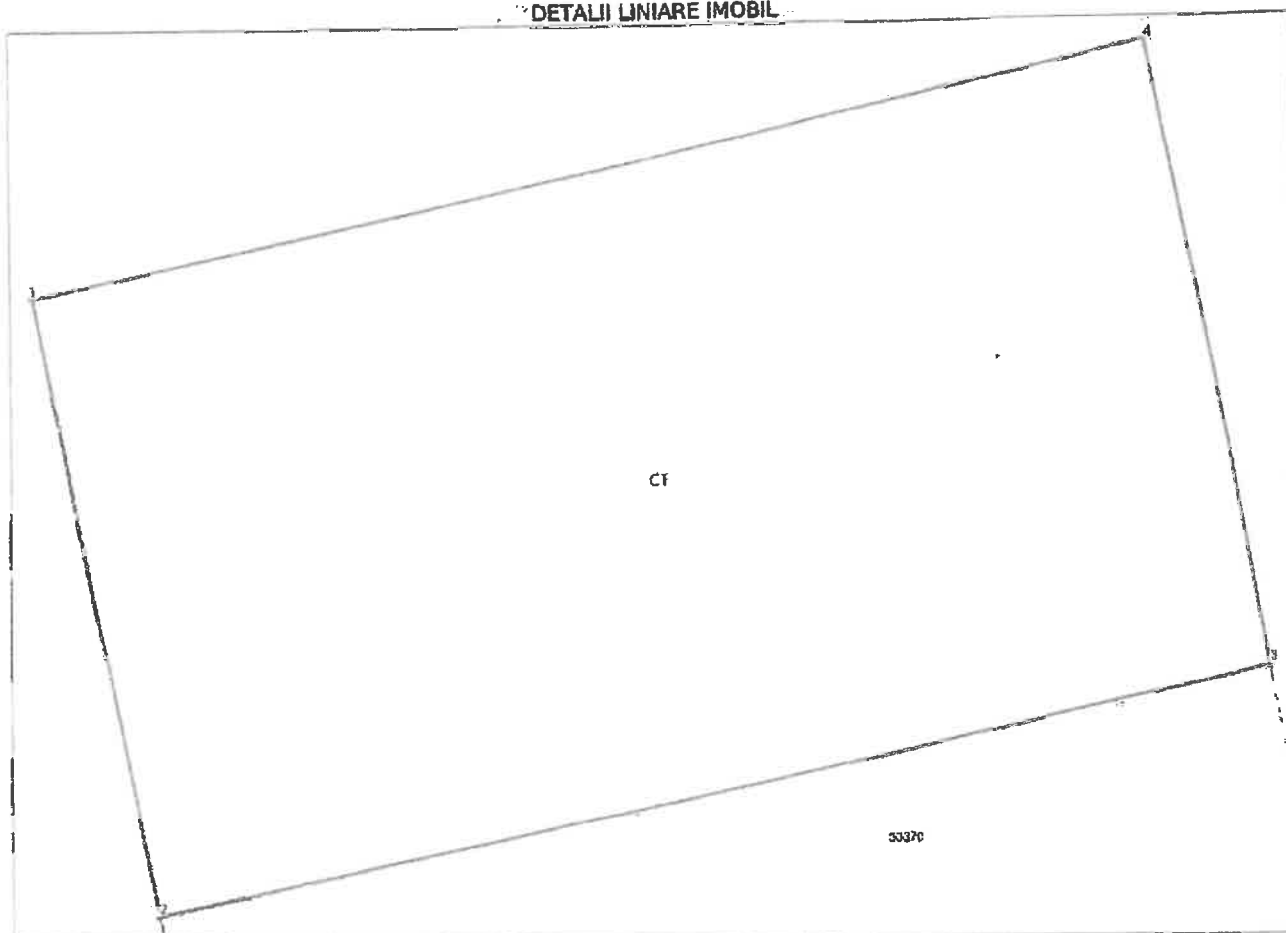
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50371	23	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	23	3	141	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	50371-C1	construcții anexa	23	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 23 mp;

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.632
2	3	6.462

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	3.632
4	1	6.434

** 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.ancpl.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,

10/06/2026, 11:33

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.ancpl.ro>

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

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Cristea Catalina

O = Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Eu sunt autorul documentului Formular versiunea 1.1
22/06/2026 09:51:14 UTC+02

Domnule Primar,

Subsemnatul(a) _____ domiciliat/ă în _____ nr _____ bl _____
în _____ str. _____
sc. _____ ap _____ vă rog să-mi aprobați transmiterea dreptului de concesiune asupra
terenului/spațiului prevăzut în contractul de concesiune nr. 10 din data de 01.07.2025
și a actelor adiționale aferente, de la domnul/doamna _____
ca urmare a achiziționării unui imobil, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 512
din data de 2024, autentificat de B.N.P. LUPU DAN.

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: 15.06.2026

Nume, Prenume:

Semnătură:

Date de contact:

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

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE IMOBILIARĂ

Subsemnatul, _____ cetăţean _____ cu CNP _____
domiciliat în _____
posesorul C.I. seria _____ nr. _____ emisă de SPCLEP Adjud la data de _____
în calitate de **vânzător, vânzător** numitului _____ cetăţean _____ cu CNP _____
domiciliat în _____
legitimat cu C.I. seria _____ nr. _____ emisă de SPCLEP Adjud la data de _____
în calitate de **cumpărător, întreg dreptul meu de proprietate asupra**
construcţiei anexă - C1 cu destinaţia de garaj, cu o suprafaţă construită la sol de 23
mp, construit din BCA, acoperit cu tablă, situat în mun.Adjud, strada Nicolae
Bălcescu, zona Piaţă, poziţia 7, judeţul Vrancea, cu numărul cadastral 50371-C1,
înscris în cartea funciară a loc.ADJUD cu nr. 50371-C1, învecinat cu: la nord -
la est- alee acces, la sud - şi la vest - Primăria mun.Adjud. -----

Terenul aferent construcţiei C1- garaj de mai sus în suprafaţă de 23 mp, situat în mun.Adjud, tarla 3, parcela 141, judeţul Vrancea, cu numărul cadastral 50371, înscris în cartea funciară a loc.ADJUD cu nr.50371, este proprietatea statului român, fiind concesionat numitului (autorul vânzătorului din actul de faţă) în baza Contractului de concesiune cu nr. 18/01.07.2000 însoţit de Actul adiţional cu nr. 1/02.12.2009 încheiate de către Primăria mun. Adjud, judeţul Vrancea , precum şi a Încheierii cu nr. 5977/28.12.2009 emisă de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Adjud - OCPI Vrancea şi stipulat în Extrasul de carte funciară cu nr. 16870/29.07.2024 emis de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Adjud - OCPI Vrancea. -----

Eu, vânzătorul declar că am dobândit construcţia-C1 de mai sus prin atribuire în baza Contractului de partaj voluntar cu nr. 1148/24.04.2019 autentificat de notarul public Munteanu Simona-Daniela din loc.Adjud, judeţul Vrancea, provenit de la autorul meu conform Certificatului de moştenitor cu nr. 42/24.04.2019, dosar 53/2019, emis de notarul public Munteanu Simona-Daniela din loc.Adjud, judeţul Vrancea şi a Autorizaţiei de construire cu nr. 4/11.01.2002 emisă de Primăria mun.Adjud, judeţul Vrancea.-----

Odată cu vânzarea construcţiei C1-garaj de mai sus, eu, vânzătorul declar că sunt întrutotul de acord ca dreptul de folosinţă asupra terenului aferent construcţiei în suprafaţă de 23 mp să fie exercitat de către cumpărătorul din actul de faţă prin încheierea cu Primăria mun.Adjud, judeţul Vrancea a unui act adiţional la contractul de concesiune mai sus precizat şi înscrierea/notarea acestuia în cartea funciară, fără a mai fi necesare alte formalităţi. -----

Eu, vânzătorul declar, cunoscând sancţiunile prevăzute de art.326 din Codul penal privind falsul în declaraţii, că nu mă găsesc în niciuna dintre situaţiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde. -----

Subsemnatul vânzător îl garantez pe cumpărător pentru orice evicţiuni şi vicii, în condiţiile prevăzute de art. 1695-1712 din Codul civil si declar, pe proprie raspundere, că imobilul de mai sus nu este înstrăinat vreunei persoane fizice ori juridice prin acte sub semnătură privată ori în formă autentică, nu este sechestrat, nu este grevat de sarcini, nu are servituţi si 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 proprietatii în baza legilor speciale, nu face obiectul vreunui contract de închiriere si nici nu a fost scos din circuitul civil, nu am formulat vreo cerere, notificare ori ofertă de vânzare, nu este adus ca aport la capitalul social al vreunei societati comerciale si nici nu am încheiat acte de înstrăinare cu alte persoane fizice ori juridice, nu am facut vreun pact de optiune ori promisiune de vânzare a imobilului de mai sus, conform Extrasului de carte funciară pentru autentificare cu nr. 16871/29.07.2024 emis de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Adjud-OCPI Vrancea. Dau această declaraţie şi sub sancţiunea prevazută de art. 326 si 244 din Codul penal privind falsul în declaraţii şi înşelăciunea în convenţii. -----

Taxele si impozitele aferente imobilului de mai sus sunt achitate integral către stat, rezultă si din Certificatele de atestare fiscală pentru persoane fizice cu nr.11/42477 din 23. și 11/42476 din 23.07.2024 și 11/38709 din data de 01.07.2024 emise de Primăria mun județul Vrancea, ce fac parte integrantă din prezentul înscris. -----

Prețul ferm, total și irevocabil al vânzării imobilului ce formează o prezentului contract de vânzare-cumpărare este în cuantum de (patruimiicincisute) euro, echivalentul sumei de 22.455 (douăzecișidouămiip: tecincizecișicinci) lei calculată la un curs bancar de 4,99 lei/ euro, care s-a achitat de către cumpărător integral și în numerar mai înainte de semnarea și autentificarea prezentului act.-----

Subsemnatul vânzător declar că am primit integral și în numerar prețul prezentei vânzări și nu mai am nicio pretenție față de cumpărător. -----

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

Noi, părțile declarăm în mod expres că am luat cunoștință de prevederile art.1660 și 1665 din Codul civil cu privire la prețul serios, prețul fictiv și prețul derizoriu și ale art.9 din Legea nr.241/2005, pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, cu modificările și completările ulterioare, care cuprind obligația de a declara prețul real al vânzării și de asemenea, declarăm că ni s-au pus în vedere consecințele nedeclarării prețului real, ne-au fost aduse la cunoștință dispozițiile Legii nr.656/2002, cu privire la prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și dispozițiile art.1250 din Codul civil referitoare la nulitatea contractului de vânzare. Ca urmare, noi, părțile, declarăm în mod expres, că prețul vânzării este cel menționat mai sus. -----

Nouă, părților ne-au fost aduse la cunoștință prevederile art.111 din Codul fiscal, potrivit căruia, în cazul în care valoarea declarată de noi este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, notarul public va notifica organele fiscale aceasta tranzacție (a se vedea evaluarea în sumă de 6.312 lei stabilită în conformitate cu Raportul de expertiză emis de CNP Galați, aprobat de ANAF pe anul în curs și pus la dispoziția notarilor publici) . -----

Cumpărătorul intră de drept si de fapt în proprietatea și stăpânirea imobilului de mai sus de astăzi, data autentificării prezentului înscris.-----

Predarea imobilului de mai sus s-a făcut în condițiile prevăzute de art. 1685 si următoarele din Codul civil de către mine, vânzătorul, mai înainte de semnarea prezentului act prin punerea la dispoziția cumpărătorului împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei.-----

Eu, vânzătorul declar că am predat cumpărătorului copii de pe actele pe care le dețin din istoricul proprietății, îndeplinindu-mi astfel obligația prevăzută de art.1686 alin.2 din Codul civil. --

Eu, cumpărătorul declar că am cumpărat imobilul mai sus descris, am achitat integral prețul vânzătorului astfel cum a fost precizat mai sus în prezentul act, am verificat si preluat starea bunului imobil, am cunoștință de situația juridică si faptică a acestuia inclusiv de cele privitoare la vicii și evictiuni și sunt întrutotul de acord cu efectuarea prezentei tranzacții.-----

Subsemnatul vânzător declar pe proprie răspundere că amplasamentul imobilului ce face obiectul prezentului contract este cel arătat cumpărătorului, asumându-mi orice răspundere cu privire la neconcordanța amplasării acestuia față de cel prezentat inițial cumpărătorului. -----

Subsemnatul cumpărător declar pe proprie răspundere că am vizionat anterior semnării prezentului act imobilul descris mai sus, am verificat starea bunului și acesta nu are vicii aparente, declarându-mă mulțumit de starea lui.-----

Eu, cumpărătorul declar, cunoscând sancțiunile prevăzute de art.326 din Codul penal, că sunt căsătorit cu _____ cu CNP _____ conform Certificatului de căsătorie cu nr. 117/15.11.1986 emis de Primăria mun.Aqjud, județuı vrancea și a Certificatului cu nr. 487472/29.07.2024 emis de CNARNN INFONOT București și nu mă găsesc în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a cumpăra .-----

Eu, cumpărătorul am cunoștință de prevederile art. 339 din Codul civil și declar că ceea ce am dobândit prin prezentul înscris are regimul juridic de bun comun în devălmășie al soților

noi, părțile contractante declarăm că ni s-a adus la cunoștință de notarul public faptul că toate datele personale sunt confidențiale și rămân în arhiva biroului notarial, folosindu-se pentru autentificarea prezentului înscris, exprimându-ne astfel acordul în conformitate cu Regulamentul UE 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie privind preluarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, noi,

Consimțim astfel prin semnarea prezentului înscris, cunoscând prevederile art. 54, alin.1 din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, modificată prin Legea nr. 71/2011, precum si a art.877 din Codul civil, la înscrierea drepturilor de proprietate în cartea funciara rezultate în favoarea cumpărătorului de către Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara competent la cererea notarului public.-----

Taxele ocazionate de autentificarea prezentului act au fost suportate de părțile contractante.

VÂNZĂTOR,
(în nume propriu)

CUMPĂRĂTOR,
(în nume propriu)

Uniunea Nationala A Notarilor Publici
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ LUPU
 Licenta de functionare nr. 108/2770/17.05.2016
 Sediul: mun. Adjud, str.Siret, bl.95, parter, judetul Vrancea
Telefon 0722598995, e-mail: lupudan53@gmail.com

Nr. 512 din data de 29 iulie 2024

1) cetăţean cu CNP domiciliat în identificat prin

C.I. seria nr. emisă de SPCLEP Adjud la data de în nume propriu, în calitate de vânzător, si

2) cetăţean cu CNP domiciliat în identificat prin C.I. seria

nr. emisă de SPCLEP Adjud la data de în nume propriu, în calitate de cumpărător, care dupa ce au citit actul au declarat ca i-au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat **unicul exemplar**, precum si anexele.

In temeiul art.12 lit.b) din Legea nr. 36/1995, republicată, cu modificările si completările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

S-a perceput tarif ANCPI în suma de 140 lei, codurile 273 şi 232.

S-a încasat suma de 225 lei cu titlu de impozit de 1% din pret cf. Chitanţei 1881/29.07.2024.

S-a perceput onorariul de 620 lei, inclusiv INFONOT, cf. Chitanţei nr. 509/29.07.2024. ---

NOTAR PUBLIC, LUPU DAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare, de către *notarul public Lupu Dan*, astăzi data autentificării actului, duplicat ce are aceeaşi forta probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii .

NOTAR PUBLIC, LUPU DAN

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50371-C1 Adjud

Nr. cerere	12313
Ziua	10
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare

100212755471



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	50371-C1	Jud. Vrancea, UAT Adjud, Loc. Adjud, Str NICOLAE BALCESCU, ZONA PIATA, POZITIA 7	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:23 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
16991 / 29/07/2024			
Act Notarial nr. 512, din 29/07/2024 emis de Lupu Dan;			
B5	Intabulare, drept de devalmasie, dobandit	PROPRIETATE-cumparare, bun comun in prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1)	casatorit cu	
	2)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	50371-C1	construcții anexa	23	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:23 mp;

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,

10/06/2026, 11:33

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50371 Adjud

Nr. cerere	12313
Ziua	10
Luna	06
Anul	2026
Cod verificare 100212755471	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50371	23	Constructia C1 inscrisa in CF 50371-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5977 / 28/12/2009	
Act Administrativ nr. 72, din 21/12/2009 emis de PRIMARIA MUN ADJUD (act administrativ nr. 96/27-11-2003 emis de Cons Local Adjud; act administrativ nr. 18/01-07-2000 emis de Cons. Local Adjud; act administrativ nr. 4/11-01-2000; PVRF nr.72/21.12.2009);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ADJUD	A1
24536 / 26/11/2025	
Act Administrativ nr. 10, din 01/07/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD;	
B2 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 5 ani 1)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

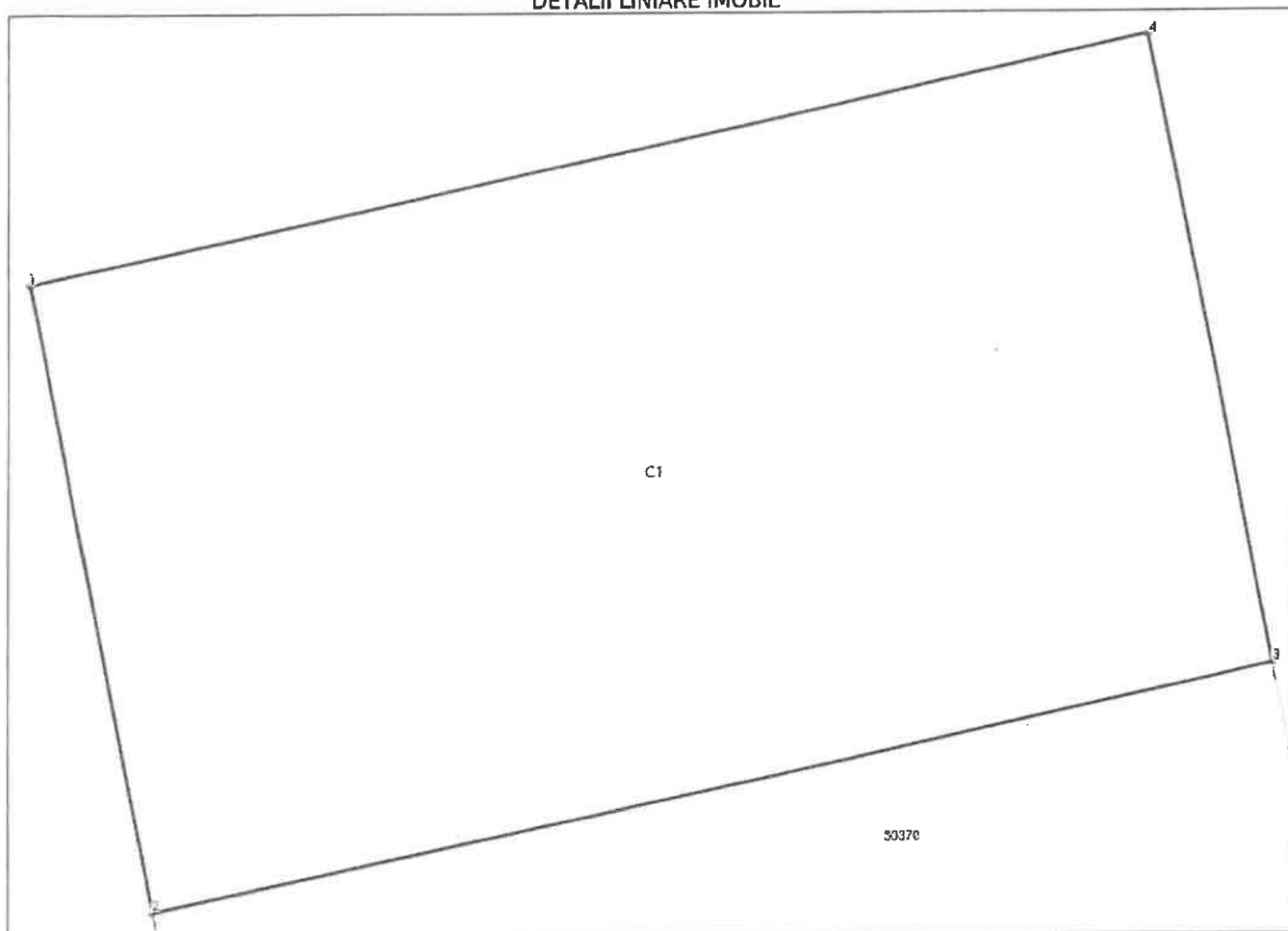
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50371	23	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	23	3	141	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	50371-C1	constructii anexa	23	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:23 mp;

* Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.632
2	3	6.462

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	3.632
4	1	6.434

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

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

Data și ora generării,

10/06/2026, 11:33

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. 4 din 11 Ianuarie 1992002

Ca urmare a cererii adresate de

cu domiciliul (sediul) în județul, municipiul (orașul, comuna)
....., satul (sectorul), cod poșta
strada nr., bloc, sc., et., ap.
înregistrat la nr. 165 din 9 ianuarie 2002

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 9xxxx9xxxxx11 construire garaj

ÎN VALOARE DE ¹⁾ 9.009.000 lei

pe terenul situat în municipiul (orașul, comuna) Adjud Satul
..... cod poștal 5400, strada N. Balcescu, zona piata poz. 7, nr.

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

În următoarele condiții :

- fundatie si elevatie din beton
- pereti din zidarie de bca
- planseu din lemn
- 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, 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,

ing. Armandea Constantin

L.S.

SECRETAR,

Saradici Stefania
ARHITECT ȘEF,

Graur Benoni
TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI,

Data emiterii : 11 ianuarie 2002 199

Taxa pentru autorizare în valoare de 90.090 lei lei a fost achitată cu chitanța nr. 62
din 9 ianuarie 2002 la Primaria municipiului Adjud

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct (prin poștă) la data de 11 ianuarie 2002
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.



JUDEȚUL VRANCEA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
MUNICIPIUL ADJUD

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

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 10 din 01.07..2025

Sigilat digital de:
Municipiul Adjud
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/43986 din 02.07.2025 / Nr.
act (RU)43987 din 02.07.2025
Data: 02.07.2025 16:20:50 (GMT+03:00)

Capitolul I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

UAT Municipiul Adjud, cu sediul în municipiul Adjud, str. Stadionului, nr.2, jud Vrancea, cod 625100, e-mail uat@primariaadjud.ro, telefon: 0237641908, Fax: 0237641912 Website: adjud.ro, CF4350491, legal reprezentată prin domnul ec. George-Claudiu NICA - primar, în calitate de concedent, pe de o parte

și

CNP _____ domiciliat în
_____ în calitate de concesionar pe de altă parte,

În baza prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Adjud nr.109/30.06.2025 privind transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului categorie curți-construcții intravilan, în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 50371, T 3, P 141, situat în Municipiul Adjud, str. N. Bălcescu, zona piață, poziția 7, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, de la defunctul Mihalache Gheorghe la _____ conform Contractului de Partaj Voluntar

Capitolul II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului constă în transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului în suprafață de 23 mp, înscris în C.F. nr. 50371, T 3, P 141, situat în Municipiul Adjud, str. N. Bălcescu zona piață, poziția 7, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjud, de la defunctul Mihalache Gheorghe la _____ ca urmare a dobândirii unei construcții (**garaj**), c suprafață de 23 mp, cu numar cadastral 50371-C1, înscris în C.F. nr. 50371 conform Contractului de Partaj Voluntar, întocmit de BIN Munteanu Simona Daniela, cu nr. de autentificare 1148 din 24.04.2019.

Art.2. Predarea-primirea terenului concesionat va fi consemnată într-un proces-verbal de predare primire care face parte integrantă din prezentul contract (Anexa Nr.1) și care va fi semnat la data încheierii și semnării prezentului contract de concesiune de către ambele părți.

Capitolul III. TERMENUL CONCESIUNII

Art. 3. Terenul se concesionează pe o perioadă de 5 ani, de la data semnării acestuia de către ambele părți.

Capitolul IV. REDEVENȚA CONCESIUNII, MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.4. Valoarea totală a redevenței a fost stabilită în baza Raportului de Evaluare întocmit de către evaluatorul extern, Cristea Cătălina, membru ANEVAR – legitimație nr. 18876, aceasta fiind în sumă estimată de 4.120 lei. Redevența anuală conform Raportului de evaluare este de 824 lei/an, sumă care va fi actualizată anual cu indicele de inflație, publicat pe site-ul oficial al I.N.S.S.E.

Art.5. Redevența anuală prevăzută la art.4 se va achita prin dispoziție de plată în contul concedentului RO18TREZ69221A300530XXXX deschis la Trezoreria Adjudeș sau în numerar la Serviciul Impozite și Taxe Locale cu sediul în str. N. Bălcescu nr. 12, municipiul Adjudeș în două rate semestriale. Termenele de plată ale redevenței sunt până în ultima zi lucrătoare a lunii martie, respectiv septembrie ale fiecărui an.

Art.6. Întârzierile la plata ratelor semestriale se vor penaliza conform legislației în vigoare pentru creanțe bugetare locale.

Capitolul V. GARANȚIA CONCESIUNII

Art.7. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, suma de 824 lei reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă vor fi reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Capitolul VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

- Art.8.** (1) Concedentul are obligația de a pune la dispoziția concesionarului terenul concesionat;
- (2) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar;
- (3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată;
- (4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- (5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afară de cazurile prevăzute de lege;
- (6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz;
- (7) Să predea concesionarului terenul liber de orice sarcini conform procesului-verbal de predare primire Anexa Nr.1 la prezentul contract;

Capitolul VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

- Art.9.** (1) Să folosească terenul numai în scopul pentru care a fost concesionat, specificat și în Cartea Funciară (Locuință);
- (2) Să obțină actele de autoritate (Certificat de urbanism și Autorizație de construire) în situația în care concesionarul solicită construirea unui nou imobil cu aceeași destinație sau de amenajare;

- (3) 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;
- (4) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată;
- (5) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată;
- (6) Concesionarul este obligat să ia măsurile ce se impun pentru conservarea și administrarea bunului în condiții normale;
- (7) Concesionarul este obligat să execute, din fondurile sale, lucrările de racordare a imobilului la rețelele tehnico-edilitare din zonă cu obținerea în prealabil a actelor de autoritate (Certificat de urbanism și Autorizație de construire);
- (8) Concesionarul este obligat să anunțe, în scris, în termen de 30 de zile concedentului intenția de renunțare la concesiune;
- (9) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat;
- (10) Se transmite obligația păstrării destinației construcției în categoria inițială a acesteia, respectiv curți construcții, orice modificare în sensul schimbării necesitând aprobarea Consiliului Local al Municipiului Adjud;
- (11) Concesionarul este obligat să nu vândă, închirieze sau să încheie orice act translativ de proprietate asupra terenului concesionat, fără acordul autorității administrației publice locale.
- (12) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului;
- (13) Concesionarul este obligat să încheie contracte cu furnizorii de utilități;
- (14) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;
- (15) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate private;
- (16) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;
- (17) Concesionarul are obligația să respecte legislația în vigoare, ISU, protecția mediului, sănătatea publică și orice alte norme de protecție prevăzute de legislație.
- (18) Situațiile de forță majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor ce le revin;

Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil absolut invincibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și exercite parțial sau chiar integral obligațiile.

Apariția și încetarea cazurilor de forță majoră se vor comunica celeilalte părți, în scris, printr-o scrisoare recomandată cu menționarea constatării evenimentului de către organele competente.

În cazul de forță majoră, constatat și comunicat în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează corespunzător, fără perceperea de penalități sau despăgubiri.

(19) Conform Ordonanței de Urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, concesionarul are următoarele obligații: responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiții, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale de utilizare de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de

exploatare și după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren altele decât cele alocate pentru concesiune. Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

Capitolul VIII. Încetarea contractului de concesiune

Art.10. (1) Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- (a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
 - (b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
 - (c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
 - (d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
 - (e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, cu obligația anunțării concedentului în momentul apariției situației.
 - (f) în cazul neachitării a 3 (trei) rate consecutive prezentul contract se va rezilia.
- (2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- (3) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite instanței judecătorești competente în a cărei rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- (4) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și e), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

Capitolul IX. LITIGII

Art.11. Litigiile de orice fel, decurgând din exercitarea prezentului contract, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta instanțelor judecătorești competente.

Art.12. Pe toată durata concesiunii cele două părți se vor supune legislației în vigoare din România.

Capitolul X. CLAUZE SPECIALE

Art.13. În cazul în care interese de ordin public o impun, prezentul contract va putea fi reziliat concesionarului, cu o notificare prealabilă de 30 de zile.

Conform art. 461(2) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal: Orice persoană care dobândește construiește sau înstrăinează o clădire are obligația de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află clădirea, în termen de 30 de zile de la data dobândirii, înstrăinării sau construirii.

Conform art. 463(2) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal: Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren.

Capitolul XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.14. Modificarea prezentului contract poate fi făcută în limitele legislației în vigoare, prin acordul de voință al ambelor părți exprimat prin act adițional, semnat de părțile contractante, care va face parte integrantă din prezentul contract.

Art.15. Concesionarul își exprimă consimțământul (acordul) cu privire la colectarea și prelucrarea datelor cu caracter personal pe care le furnizează în scopul derulării și încheierii contractului de concesiune, a actelor adiționale aferente acestuia, precum și orice alte acte care au legătură cu acestea. Datele cu caracter personal vor fi preluate pentru îndeplinirea obligațiilor impuse de clauzele contractuale și de legislația aplicabilă.

Art.16. În toate problemele care nu sunt prevăzute în prezentul contract, părțile se supun prevederilor legislației în vigoare ale Codului Civil și ale altor acte normative incidente în materie.

Art.17. Procesul verbal de predare-primire a terenului – Anexa Nr.1 face parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

Prezentul contract de concesiune, împreună cu Anexa Nr.1 s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, dintr-unul pentru concesionar și două pentru concedent.

CONCEDENT**PRIMAR,****Ec. George-Claudiu NICA**

Semnat digital de:
GEORGE-CLAUDIU NICA
Aprobare
02.07.2025 16:19:54
(GMT+03:00)

CONCESIONAR**Serviciu Juridic,
Jur. Corneliu Marola**

Semnat digital de:
CORNELIU MAROLA
Avizare
01.07.2025 13:11:20
(GMT+03:00)

**Întocmit,
Insp. Elena SANDU**

Semnat digital de:
ELENA SANDU
Intocmit
01.07.2025 11:39:46
(GMT+03:00)

**Direcția Economică
Ec. Mihaela Elisabeta Pușcasu**

Semnat digital de:
CIPRIAN UNGUREANU
Avizare
01.07.2025 15:19:35
(GMT+03:00)

**Vizat CFP
Insp. Ștefan Dumitrașc**

Semnat digital de:
ȘTEFAN DUMITRASC
Vizat pentru control financiar
preventiv propriu: Municipiul Adjuda
01.07.2025 13:58:22
(GMT+03:00)



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

Str. Stadionului nr. 2, Judeţul Vrancea, Cod 625100, Email: uat@primariaadjud.ro, Telefon: 0237641908, Fax: 0237641912, Website: adjud.ro, C.F. 4350

Sigilat digital de:
Municipiul Adjуд
Inregistrat cu: Nr. lucrare 12/43986 din 02.07.2025 / Nr.
act (RU)43987/A1 din 02.07.2025
Data: 02.07.2025 16:20:50 (GMT+03:00)

PROCES VERBAL
Încheiat astăzi 01.07.2025

UAT Municipiul Adjуд, cu sediul în municipiul Adjуд, str. Stadionului, nr.2, jud. Vrancea, cod 625100, e-mail uat@primariaadjud.ro, telefon: 0237641908, Fax: 0237641912, Website: adjud.ro, CF4350491, legal reprezentată prin domnul ec. George-Claudiu NICA – primar, în calitate de concedent, pe de o parte

şi

CNP domiciliat în
în calitate de concesionar pe de altă parte,

În baza prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Adjуд nr.109/30.06.2025, privind transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului categorie curţi-construcţii, intravilan, în suprafaţă de 23 mp, înscris în C.F. nr. 50371, T 3, P 141, situat în Municipiul Adjуд, str. N. Bălcescu, zona piaţă, poziţia 7, ce aparţine domeniului privat al U.A.T. Municipiul Adjуд, de la defunctul Mihalache Gheorghe la conform Contractului de Partaj Voluntar, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Am procedat prima la predarea şi secunda la transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului în suprafaţă de 23 mp, înscris în C.F. nr. 50371, T 3, P 141, situat în Municipiul Adjуд, str. N. Bălcescu, zona piaţă, poziţia 7, aparţinând domeniului privat al Municipiului Adjуд, ca urmare a dobândirii unei construcţii (garaj), la defunctul Mihalache Gheorghe la conform Contractului de Partaj Voluntar întocmit de BIN Munteanu Simona Daniela, cu nr. de autentificare 1148 din 24.04.2019.

Terenul ce face obiectul prezentului proces -verbal se concesionează în baza prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Adjуд nr. 109/30.06.2025.

Este interzisă vânzarea, închirierea sau încheierea oricarui act translativ de proprietate fără acordul autorității administrației publice locale.

Prezentul proces verbal al contractului de concesiune s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, din care unul pentru concesionar și două pentru concedent.

Am predat,

Am primit.

PRIMAR
Ec. George-Claudiu NICA

Semnat digital de:
GEORGE-CLAUDIU NICA
probare
2.07.2025 16:19:54
(GMT+03:00)

Întocmit
Insp. Elena Sandu

Semnat digital de:
ELENA SANDU
Întocmit
01.07.2025 11:39:46
(GMT+03:00)

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 51
din 28 februarie 2019

Privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD, întrunit în ședință ordinară:

Analizând:

- Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud privind aprobarea listei de inventar a bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Adjud precum și Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Publice Subordonate ;
- Luând act de avizul favorabil al Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură;

Având în vedere:

- Dispozițiile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art. 36 alin.(2), lit.c, și alin.(9), art.45 alin.(3), art.47, art.117alin.(1) lit."a" și art.121 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Anexa- Bunurilor Imobile (clădiri și terenuri) privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, ce face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2. Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Președinte de ședință,
Florin NECHIFOR

Contrasemnează,
Secretar al municipiului Adjud
Jr. Andra- Genoveva SIRISAN

Nr. Crt.	Adresa	Identificare bunuri	Suprafață	Situația juridică actuală, denumire act proprietate, sau alte acte doveditoare	Observații
	zona bl.23-79			Consiliului Local nr.19/2016	concesionate pentru construire garaje
13.	Adjud, str. Libertății zona bl. 22	2 terenuri	38 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.19/2016	Terenuri concesionate pentru construire boxe
14.	Adjud, str.1 Mai, zona bl.17	2 terenuri	48 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.19/2016	Terenuri concesionate pentru construire garaje
15.	Adjud, str.1 Mai, zona bl.9	4 terenuri	92 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.19/2016	Terenuri concesionate pentru construire garaje
16.	Adjud, str. Salcânilor ,	6 terenuri	147 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.19/2016	Terenuri concesionate pentru construire garaje
17.	Adjud, str. N. Bălcescu, zona Piață	3 terenuri	69,96 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.19/2016	Terenuri concesionate pentru construire garaje
18.	Adjud, str. N. Bălcescu zona Poștă	1 teren	220 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.19/2016	Teren concesionat pentru construire garaj
19.	Adjud, str. T. Vladimirescu, zona bl.62-19A CFR	5 terenuri	105 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.19/2016	Terenuri concesionate pentru construire garaje
20.	Adjud, str. Libertății, zona bl.13	2 terenuri	46 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.19/2016	Terenuri concesionate pentru construire garaje
21.	Adjud, str. Libertății, zona bl.13	9 terenuri	45 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.19/2016	Terenuri concesionate pentru construire boxe
22.	Adjud, str. Siret, zona bl.86-87	3 terenuri	70 mp	Hotărârea Consiliului Local	Terenuri concesionate

Nr. Crt.	Adresa	Suprafață	Situația juridică actuală, denumire act proprietate, sau alte acte doveditoare	Beneficiar
114.	Adjud, str. Papareț	246 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.113/2017	Liber
115.	Adjud, str. Papareț	496 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.113/2017	Liber
116.	Extravilan Adjud, zona de nord limită cu Sascut	21795 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.188/2017	Liber conform Legii nr.165/2013
117.	Extravilan Adjud, zona Vrancart	12339 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.188/2017	Amenajare groapă gunoi
118.	Adjud, str.C.Negri, zona bl.131-132(fosta CT Pacurari, bl.15-17) – clădire și teren aferent	21 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.189/2017	Liber
119.	Adjudu –Vechi,	893 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.20/2018	Teren atribuit în folosință
120.	Adjudu –Vechi,	600 mp	Hotărârea Consiliului Local nr.20/2018	Concesionat de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ.
Consilier local
Florin NECHIVOR

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Andra GENOVEA SIRISAN