



**PROIECT
DE
HOTĂRÂRE**

**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro

Nr. 120556/ 16.12.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 366,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 39833 cu Nr. Cadastral 39833, către S.C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data 19 Decembrie 2024,

Având în vedere:

- Cererea Societății MAYRA CONSTRUCT S.R.L. nr. 563/ 21.08.2024, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 584789/ 21.08.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 119930/ 12.12.2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 39833 cu Nr. Cadastral 39833;
- Referatul de aprobare al domnului Primar POTOR Dănuț Alexandru;
- Raportului de specialitate al Compartimentului Evidență și Gestione Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 120025/ 13.12.2024;
- Rapoartele de avizare ale Comisiei Economico-Financiare și Comisiei de Comerț, Prestări Servicii din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia;
- Prevederile art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art.129 alin. 6, lit. b) și art. 364, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ; ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Municipiului Slobozia; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția nr. 1861 din Anexă), art. 331, pct. 2 lit. g) din Legea nr. 227/ 2015 privind Codul Fiscal,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), respectiv ale art. 139 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă raportul de evaluare al unui teren intravilan în suprafață de 366,00 mp, situat la adresa din Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 5, județul Ialomița, înscris în Cartea Funciară nr. 39833 cu Nr. Cadastral 39833, cu o valoare de 209.187 lei, regim TVA - taxare inversă.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 366,00 mp, amplasat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 5, județul Ialomița, înscris în Cartea Funciară nr. 39833 cu Nr. Cadastral 39833, pe care este edificată o construcție către S.C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L.. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de folosință, conform contractului de concesiune nr. 3203/ 17.06.2021.

(2) Terenul solicitat este proprietate privată a Municipiului Slobozia și nu este solicitat/ revendicat conform legilor proprietății.

Art. 3. – (1) Prețul care urmează a fi achitat de către Societatea MAYRA CONSTRUCT S.R.L., deținătoarea terenului situat în Municipiul Slobozia, Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 5, județul Ialomița, înscris în Cartea Funciară nr. 39833 cu Nr. Cadastral 39833 este de 209.187,00 lei, regim T.V.A. - taxare inversă.

(2) Prețul de vânzare stabilit la alin. 1 se va achita integral la data semnării contractului.

Art. 4. – Societatea MAYRA CONSTRUCT S.R.L. va fi notificată de către Compartimentul Evidență și Gestiune Patrimonială din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia, în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, conform art. 364 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5. – Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare vor fi suportate de către cumpărătoare.

Art. 6. – Prezenta hotărâre se va aduce la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Slobozia și pe site-ul propriu www.municipiulslobozia.ro.

Art. 7. – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Direcției Finanțe Publice Locale și Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, în vederea aducerii la îndeplinire.



**PRIMAR
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro

Nr. 120429/16.12.2024

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 366,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 39833 cu Nr. Cadastral 39833, către S.C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L.

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării Societății MAYRA CONSTRUCT S.R.L. nr. 563/ 21.08.2024, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 584789/ 21.08.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 119930/ 12.12.2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 39833 cu Nr. Cadastral 39833 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Evidență și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 120025/ 13.12.2024.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr. 104/28.07.2011, cu modificările și completările ulterioare, poziția nr. 1861, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 366,00 mp este încheiat un contract de concesiune pe numele solicitantului, având nr. 3203/ 17.06.2021, pentru care plătește o redevență în cuantum de 4,608 lei pe anul 2024.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 209.187 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. Solicitanta si-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului astfel: integral, la data semnării contractului, iar regimul de taxare TVA este de taxare inversă, conform art. 331, pct. 2, lit. g) din Legea nr. 227/ 2015 privind Codul Fiscal.

Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Având în vedere propunerea de mai sus, rugăm Consiliul Local să aprobe prezentul proiect de hotărâre.

PRIMAR,

POTOR Dănuț Alexandru





ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro>, **Email:** office@municipiulslobozia.ro

Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială
Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială

Nr.120025/13.12.2024

Ex. 1/1

RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnata Bărboșelu Mariana, consilier Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială, vă rog să binevoiți a supune analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Slobozia cererea de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către S.C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L. din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 84189/2024.

Prin prevederile art.129 alin.6, lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, legiuitorul a stabilit că, Consiliul Local al unității administrativ-teritoriale poate hotărî vânzarea terenurilor aflate în domeniul privat. De asemenea, art. 364, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ stabilește că, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Pentru a pune în aplicare intenția inițială a Consiliului Local al Municipiului Slobozia de a vinde terenul către S.C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, str. Ialomiței, nr. 5, județul Ialomița, cu suprafața de **366 mp**, nr. cadastral **39833**, pentru suma de **209.187 lei**.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către S.C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L. face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 157/2024, poziția nr.1861.

Menționăm că acest preț este propus prin Raportul de Evaluare anexat.

Solicitantă prin adresa nr. 119930/2024 și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral la data semnării contractului, iar regimul de taxă pe valoare adăugată este de taxare inversă, (art.331, pct 2, lit.g din Codul fiscal).

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că SC MAYRA CONSTRUCT S.R.L este beneficiara contractului de concesiune nr. 3203/17.06.2021, pentru care plătește o redevență de 4.608 lei/~~mp~~ pe anul 2024.

Apreciam ca solicitarea SC MAYRA CONSTRUCT S.R.L este legală raportat la prevederile art.129 alin.6, lit. b) și art. 364, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, dar și prin HCL nr. 147/ 28.04.2022 prin care a fost aprobat Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Municipiului Slobozia putându-se lua decizia de vânzare a acestui bun imobil.

Față de aspectele anterior menționate, sunt îndeplinite prevederile legale în materia vânzării bunurilor din domeniul privat al localității și propunem spre aprobare proiectul de hotărâre.

Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială

Cons. Radu Cristian Florin

Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială

Cons. Bărboșelu Mariana

Vizat,

consilier juridic Badea Dumitru Alexandru

Răspuns: Adresa nr 118263/09.12.2024 - instiintare pret teren 366 mp

Subiect: Răspuns: Adresa nr 118263/09.12.2024 - instiintare pret teren 366 mp
de la: Mayra Zamfira <mayra.construct@ymail.com>

Data: 12/12/2024, 12:45 PM

Către: Municipiul Slobozia - Patrimoniu <patrimoniu@municipiulslobozia.ro>

Bună ziua,

Suntem de acord cu prețul stabilit și comunicat de dvs prin adresa nr 118263/09.12.2024, facem precizarea ca **plata se va face integral, iar regimul de taxa pe valoarea adăugată este "taxare inversă"**.

Totodată facem mențiunea ca intabularea celeilalte construcții are raport de completare din partea OCPI pt aceasta lucrare, din cauză ca certificatul de edificare a fost întocmit cu nr cad vechi, in sensul acesta așteptăm noul certificat de edificare, după care vă vom transmite și intabularea acestei construcții.

Înțelegem procedurile dvs, dar în același timp considerăm ca dovada faptului ca există construcții pe terenul ce face obiectul cererii noastre o poate reprezenta chiar PV la terminarea lucrărilor emis de Primăria Municipiului Slobozia, atașat la cererea noastră.

În atare situație, pt terenul pe care nu l-ați putut lua în considerare, înțelegem să revenim cu documentele solicitate de dvs.

Vă mulțumesc,



24-119930-DFB Primaria Slobozia 12.12.2024

Kind regards,

Iulian-Cătălin ZAMFIRA
General Manager

Matei Basarab, Nr. 72
Slobozia, Jud. Ialomita, Romania

T: +4 0243232410

F: +4 0243232410

M: +4 0722485426

E-mail: mayra.construct@ymail.com

La joi, decembrie 12, 2024, 12:28 p.m., Municipiul Slobozia - Patrimoniu <patrimoniu@municipiulslobozia.ro> a scris:

Buna ziua ! Va transmit adresa nr 118263/09.12.2024 privind instiintarea pretului terenului in suprafata de 366 mp.

Va rog sa ne comunicati in scris acordul dvs de pret si modalitatea de plata al pretului terenului, daca doriti in rate aveti

posibilitatea cu un avans de 10% si restul de plata in rate pe o

12/12/2024, 1:30 PM

Adresa nr 118263/09.12.2024 - instiintare pret teren 366 mp

Subiect: Adresa nr 118263/09.12.2024 - instiintare pret teren 366 mp
de la: Municipiul Slobozia - Patrimoniu <patrimoniu@municipiulslobozia.ro>
Data: 12/12/2024, 12:28 PM
Către: mayra.construct@ymail.com

Buna ziua ! Va transmit adresa nr 118263/09.12.2024 privind instiintarea pretului terenului in suprafata de 366 mp.

Va rog sa ne comunicati in scris acordul dvs de pret si modalitatea de plata al pretului terenului, daca doriti in rate aveti

posibilitatea cu un avans de 10% si restul de plata in rate pe o perioada de maxim 5 ani.

De asemenea, sa mentionati si in cerere daca doriti optiunea de taxare inversa.

—Atașamente:

Adresa nr 118263-09.12.2024.pdf

314 KB



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: <https://municipiulslobozia.ro>, **Email:** office@municipiulslobozia.ro

Compartimentul Evidență și Gestiune Patrimonială

Nr.118263/09.12.2024

Ex. 1/1

Către,
MAYRA CONSTRUCT S.R.L.
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 84189/2024, privind cumpărarea terenului în suprafață de 366 mp situat în Piața Agroalimentară, nr. 18, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 3203/17.06.2021, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 209.187 lei, preț la care se adaugă TVA.

De asemenea vă rugăm să ne informați dacă sunteți de acord cu prețul și în ce condiții se va efectua modalitatea de plată (integral sau în rate).

Vă facem cunoscut că pe suprafețele de teren menționate în cererea de cumpărare, nu sunt intabulate construcții, iar ca atare în această situație vă rugăm să ne transmiteți cărțile funciare complete și pe construcții pentru a demara procedura de vânzare a terenurilor solicitate.



Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială

Cons. Radu Florin Cristian

Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială,

Cons. Bărboșelu Mariana

Î/R: B.O.M.-1 ex-C.E.G.P.



CABINET DE AVOCAT
CONSTANTIN MARIUS

Slobozia, B-dul Cosminului, Bl. B43, parter, Jud. Ialomița
Mobil 0762 57 00 22 • E-mail avmariusconstantin@gmail.com

Nr. 563/21.08.2024



24-84189-DFB Primaria Slobozia 21.08.2024

Către,

PRIMĂRIA MUN. SLOBOZIA

Subscrisa, **MAYRA CONSTRUCT S.R.L.**, cu sediul în Mun. Slobozia, str. Piața Agroalimentară, număr cadastral 1074-C1, jud. Ialomița, J21/70/2010, CIF 29892250, reprezentată legal prin administrator Zamfira Iulian-Cătălin, având în vedere contractul de concesiune nr. 3203/17.06.2021 (suprafața de 366 m.p.), contractul de concesiune nr. 3204/17.06.2021 (suprafața de 122 m.p.), contractul de concesiune nr. 3205/17.06.2021 (suprafața de 14 m.p.), formulăm prezenta

CERERE

de cumpărare a terenului în suprafață totală de 502 m.p. situat în Slobozia, str. Ialomiței nr. 5, jud. Ialomița, identificat astfel:

- suprafața de 366 m.p. înscrisă în CF nr. 39833 Slobozia, având nr. cadastral 39833;
- suprafața de 14 m.p. înscrisă în CF nr. 39834 Slobozia, având nr. cadastral 39834;
- suprafața de 122 m.p. înscrisă în CF nr. 39835 Slobozia, având nr. cadastral 39835.

Vă rugăm să aveți în vedere că suprafețele menționate mai sus, în total 502 m.p., fac obiectul celor trei contracte de concesiune 3203,3204 și 3205 încheiate la data de 17.06.2021.

În atare situație, vă solicităm să demarați procedura de încheiere a contractului de vânzare cumpărare în condițiile menționate mai sus.

Vă depunem alăturat, în copie:

- certificat de atestare fiscală nr. 84106/21.08.2024;
- contractul de concesiune nr. 3203/17.06.2021 (suprafața de 366 m.p.); CBV
- contractul de concesiune nr. 3204/17.06.2021 (suprafața de 122 m.p.);
- contractul de concesiune nr. 3205/17.06.2021 (suprafața de 14 m.p.);
- extras CF 39833 Slobozia- (suprafața de 366 m.p.);
- extras CF 39835 Slobozia- (suprafața de 122 m.p.);
- extras CF 39834 Slobozia-(suprafața de 14 m.p.);
- autorizația de construire nr. 13767 din 07.07.2021;
- împuternicire avocațială.

MAYRA CONSTRUCT S.R.L.
prin Cabinet de Avocat Constantin Marius





**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE
LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL *)**

Ca urmare a cererii DI/D-nei **Zamfira Iulian Catalin**, nr...**84084** din data de **21.08.2024** legitimata prin **CI** seria numarul , **CUI 29892250**, avand calitatea de actionar unic/asociat/administrator/imputernicit/mandatar ¹⁾ / executor ¹⁾ / lichidator ¹⁾ si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor adminstratiei publice locale la nr. de rol nominal unic **10146275** se atesta urmatoarele:

Denumire **MAYRA CONSTRUCT SRL** , **CUI 29892250**, cu sediul **P-TA. AGROALIMENTARA NR. 1074, SLOBOZIA Jud IALOMITA** ²⁾ , contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri: ³⁾

tip	
CLADIRE	BD. MATEI BASARAB NR. 72 val. inv.: 5000000.00 lei Cladire multifunctionala+garaj+punct transformare
CONCESIONARE LEI	(3203/17.06.2021) (17.02.2021/22.09.2065) STR. IALOMITEI NR. 5
CONCESIONARE LEI	(3203/17.06.2021) (17.02.2021/22.09.2065) STR. IALOMITEI NR. 5
CONCESIONARE LEI	(3204/17.06.2021) (17.02.2021/22.09.2065) STR. IALOMITEI NR. 5
CONCESIONARE LEI	(3205/17.06.2021) (17.02.2021/22.09.2065) STR. IALOMITEI NR. 5
Contracte superficiei	(1721_520/18.08.2023) (18.08.2023/19.05.2069) BD. MATEI BASARAB NR. 72
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 122 mp; STR. IALOMITEI NR. 5
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 14 mp; STR. IALOMITEI NR. 5
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 366 mp; STR. IALOMITEI NR. 5
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 6743 mp; BD. MATEI BASARAB NR. 72

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, nu figureaza cu creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Nr.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Majorari/dobanzi	Penalitati intarziere	Total
1						

TOTAL :

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii de lichidare/dizolvare/fuziune/absorbție/divizare/privatizare certificatul se eliberează cu debite. În documentul de finalizare a procedurii se înscriu în sarcina cui rămân debitele, iar documentul care se comunică, în copie, organului fiscal..

Prezentul certificat s-a eliberat pentru 5) **cerere cumparare teren**

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se intraineaza trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ - teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza .

Pentru bunul ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se intraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal :

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii.

Director executiv,
Ec. Virginia Adam
prenume,nume si stampila

Intocmit azi la data **21.08.2024**
SECELEANU MARIUS
functie, prenume si nume

Virginia Adam
Digitally signed
by Virginia Adam
Date: 2024.08.21
10:51:06 +03'00'

Conform Regulamentului 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, temeiurile juridice ale prelucrării datelor pot fi relația contractuală, obligațiile legale ale operatorului, interesul public sau exercitarea autorității oficiale cu care este investit operatorul. Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare și acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare și ștergere a acestor date, dreptul la restricționarea prelucrării și dreptul la opoziție împotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automată a datelor cu caracter personal.

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești/bancari, lichidatori, notari.

2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri.... proprietate-folosință din data...../alte situații

3) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect . Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și stampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3203, 17 Iunie 2021

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **MUNICIPIUL SLOBOZIA** - prin reprezentantul său legal Soare Dragoș – Primar, cu sediul în Slobozia str. Episcopiei nr. 1, CUI RO4365352, cont RO89TREZ39121A300530XXXX deschis la Trezoreria Slobozia, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, și

2. **S.C. „MAYRA CONSTRUCT” S.R.L.**, cu sediul în municipiul Slobozia, Piața Agroalimentară, nr. cadastral 1074-C1, județul Ialomița, înregistrată la ORC Ialomița sub nr. J21/70/12.03.2012, CUI 29892250, reprezentată prin asociat unic și administrator ZAMFIRA IULIAN - CĂTĂLIN, CNP 1880620211202, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În temeiul Legii 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al mun. Slobozia nr. 128 din 29.06.2017 privind aprobarea Regulamentului referitor la concesionarea/închirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Municipiului Slobozia, Hotărârea Consiliului Local al mun. Slobozia nr. 19 din 28.01.2021 și Act de Dezmembrare prin Lotizare autentificat sub nr. 112/17.02.2021 la Biroul Individual Notarial Stuparu Costin Marian, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, teren în suprafață de 366,00 mp. (format din: 209,58 mp și 156,42 mp.), din domeniul privat al U.A.T. Slobozia, identificat prin nr. cadastral 39833, înscris în C.F. nr. 39280 a U.A.T. Slobozia, situat în municipiul Slobozia, strada Ialomiței, nr. 5 (Piața Agroalimentară), lot 1, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- Nord: teren domeniul public al Municipiului Slobozia (Piața Agroalimentară);
- Sud: teren domeniul privat al Municipiului Slobozia și Școala nr. 6;
- Est: teren domeniul public al Municipiului Slobozia - strada Pieții;
- Vest: teren domeniul public al Municipiului Slobozia (alee pietonală).

în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul Concedentului constă în C1 - atelier confecții geamuri (identificat prin nr. cadastral 39833-C1 și C2 - construcție industrială și edilitară (identificată prin nr. cadastral 39833-C2)

(3) În derularea contractului de concesiune, Concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) "Bunuri de Retur" care înseamnă terenul împreună cu toate utilitățile edilitare aduse în zonă și investițiile realizate de către Concedent;

b) "Bunuri proprii" care înseamnă bunurile care, la expirarea Contractului, rămân în proprietatea Concesionarului. Concesionarul a avut proprietatea asupra acestor bunuri și le-a folosit pe durata concesiunii, cu excepția celor prevăzute la lit. a).

1

Por 1561
Hd 157/06.2024



III. TERMENUL

Art. 2. - (1) Prezentul contract este valabil începând cu data de 17 februarie 2021 până la 22 septembrie 2065.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. REDEVENTA

Art. 3.-(1) Pentru suprafața de teren de 209,58 mp., la prețul de 6,68 lei/mp./an, iar pentru suprafața de teren de 156,42 mp., la prețul de 13,36 lei/mp./an, redevența totală este de 3.489, 77 lei, plătită anual.

(2) Redevența va fi indexată anual cu rata inflației, comunicată de către Comisia Națională pentru Statistică pentru anul anterior.

V. PLATA REDEVENTEI

Art. 4. (1) Plata redevenței se va efectua în două tranșe egale, până la data de 31 martie și respectiv 30 septembrie a fiecărui an. Executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calcularea de majorări de întârziere, în aceleași condiții cu prevederile Legii 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Plata redevenței se face prin conturile:

- contul Concedentului nr. RO89TREZ39121A300530XXXX, deschis la Trezoreria municipiului Slobozia sau la ghișeele din cadrul Primăriei municipiului Slobozia;

(2) Concedentul are dreptul să recalculeze redevența și accesoriile de întârziere, potrivit actelor normative sau Hotărârilor Consiliului Local al municipiului Slobozia, ce intervin după încheierea contractului, cu condiția notificării concesionarului de aplicarea noilor tarife ce se referă la redevență.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

Art. 5. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art. 6. - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului cu 5 zile lucrătoare anterior efectuării controlului.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

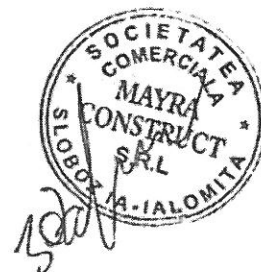
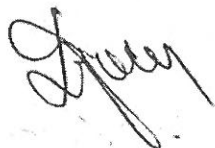
Obligațiile concesionarului

Art. 7. - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.



(5) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(6) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

Concesionarul se obligă să nu schimbe destinația obiectivului construit pe terenul ce face obiectul acestui contract.

(7) Concesionarul se obligă să respecte Planul Urbanistic de Detaliu - Extindere și modernizare spațiu comercial" - strada Ialomiței, nr. 5 - aprobat prin H.C.L. 107/30.05.2019.

Obligațiile concedentului

Art. 8. - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice Concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concedentul este obligat să garanteze pe concesionar de orice evicțiune din partea terțelor persoane.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9. - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul în care interesul național sau local o împune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul neîndeplinirii în mod culpabil a obligațiilor contractuale asumate de Concesionar la art. 7 din prezentul contract; contractul se reziliază de plin drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești, notificarea sau orice altă formalitate. Cu toate acestea, Concesionarul îl va despăgubi pe Concedent;
- d) în cazul încălcării obligațiilor contractuale asumate de Concedent prin art. 8 din prezentul contract, contractul de concesiune se reziliază de plin drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești. Cu toate acestea, Concedentul îl va despăgubi pe Concesionar;
- 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;
- f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege;
- g) în caz de forță majoră.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur vor fi preluate de către CONCEDENT;
- b) bunuri proprii vor fi preluate de către CONCESIONAR .

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

Art. 10. - Concesionarul se obligă să respecte condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii și alte asemenea condiții impuse de natura bunurilor folosite și a activităților desfășurate.



X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11. - (1) Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune. Cuantumul daunelor se va determina în funcție de prejudiciul produs. Prejudiciul se va evalua printr-o expertiză tehnică;

(2). Presentul contract constituie titlu executoriu prin voința părților.

XI. LITIGII

Art. 12. - (1) Orice dispută, controversă sau pretenție care ar putea rezulta din sau în legătură cu încheierea, interpretarea, punerea în executare sau încetarea prezentului Contract va fi soluționată de către Părți pe cale amiabilă.

(2) În ipoteza în care părțile nu ajung la o soluție amiabilă, disputa, controversa sau pretenția se va soluționa potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(3) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. DEFINITII

Art. 13. - (1) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

(2) În sensul prezentului Contract, „Forța Majoră” va însemna orice împrejurare de fapt, imprevizibilă și insurmontabilă, precum și cauzele unor astfel de împrejurări, care determină în mod obiectiv imposibilitatea oricărei Părți să continue obligațiile sale contractuale. Asemenea împrejurări includ, dar nu se limitează la: fenomene naturale, blocaje, revoluții, războaie, naționalizări, confiscări, greve, embargo, dispoziții legale imperative intrate în vigoare după semnarea acestui Contract, etc.

(3) În cazul apariției unei situații de Forță Majoră, nici una dintre Părți nu va fi considerată responsabilă pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale, cu condiția ca respectiva Parte să fi încercat să remedieze consecințele unei astfel de situații.

(4) Partea care invocă Forța Majoră trebuie să notifice celeilalte Părți apariția situației de Forță Majoră în termen de 24 ore de la producerea acesteia, urmând ca un certificat sau un alt document de la autoritatea competentă certificând apariția situației de Forță Majoră să fie trimis celeilalte Părți.

(5) Contractul va fi prelungit cu o perioadă de timp egală cu durata situației de Forță Majoră sau cu o perioadă de timp considerată rezonabilă, luând în considerare situația specifică.

(6) Dacă situația de Forță Majoră nu încetează în termen de 60 de zile de la producerea acesteia, oricare Parte are dreptul să termine unilateral Contractul, cu termen de preaviz de 10 zile.

(7) Rezilierea Contractului se va putea face numai după notificarea intenției de reziliere cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la data primirii comunicării, fără altă somație sau punere în întârziere și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești dacă partea notificată nu își îndeplinește obligațiile în termenul menționat, cu plata unei despăgubiri.

XIII CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

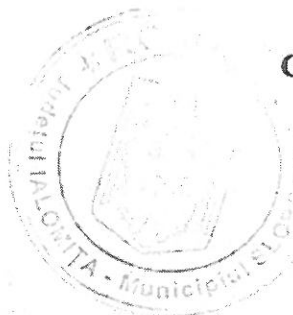
Art. 14. Conform Regulamentului 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, temeiurile juridice ale prelucrării datelor pot fi: relația contractuală, obligațiile legale ale operatorului, interesul public sau exercitarea autorității oficiale cu care este investit operatorul.



Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare și acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare și ștergere a acestor date, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție împotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automată a datelor cu caracter personal.

La încheierea prezentului contract de concesiune încetează efectele Contractele de concesiune nr. 2708, 2709/25.07.2013, 2946, 2947/26.03.2018 și 3068/22.08.2019 încheiate cu S.C. „MAYRA CONSTRUCT” S.R.L.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 4 (patru) exemplare având 5 (cinci) pagini, semnat și stampilat pe fiecare filă.



CONCEDENT,

PRIMAR

Soare Dragoș

Serviciu Juridic,
jr. Dinu Aurelia

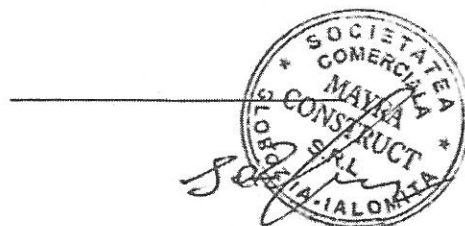
Director Impozite și Taxe,
ec. Adam Virginia

Întocmit,
cons. Grecu Lidia

CONCESIONAR,

S.C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L.

Zamfira Iulian - Cătălin



Comisia Pedagogica, D. Bodea
11.11.2024

SUBSEMNIATUL ZAMEREA IULIAN - CĂPĂŢINĂ,
REPREZENTANT AL MAIEA CONSTRUCT
SRL, CU SEDELE LA SLOBOZIA, STR.
PLATA AGRICOLMENTARĂ, NR. CAD
1074-C1, AGRIEN ATĂŞAT PREZENTEL
DOC. SOLICITATE PENTRU PĂRŞEA AIA
98434/15.10.2024, LA VERDEREA
CONTABILITĂŢII TERENURILOR CONCESIONATE,
SITUATE ÎN STR. IACOMITEI NR. 5.

07.11.2024

Scrisorile



100176946259

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA**
Bloul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

Dosarul nr. 118624 / 16-09-2024

INCHEIERE Nr. 118624**Registrator:** MONICA GAZDARU**Asistent:** LUCICA DUMITRACHE

Asupra cererii introduse de UAT SLOBOZIA privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.866/16-09-2024 emis de Stuparu Costin Marian;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator

--- Avand in vedere prevederile art 879 din Codul Civil si dispoz.art 127 , alin 1 din Ordinul 600/2023 al Directorului General al ANCPI ,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 39835, inregistrat in cartea funciara 39835 UAT Slobozia avand proprietarii: UAT SLOBOZIA in cota de 1/1 de sub B.3, UAT SLOBOZIA in cota de 1/1 de sub B.4, UAT SLOBOZIA in cota de 1/1 de sub B.5, UAT SLOBOZIA in cota de 1/1 de sub B.6, UAT SLOBOZIA in cota de 1/1 de sub B.7;
- Se infiinteaza cartea funciara 43519 a imobilului cu numarul cadastral 43519 / UAT Slobozia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 39835 inregistrat in cartea funciara 39835; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 43519 UAT Slobozia;
- Se infiinteaza cartea funciara 43518 a imobilului cu numarul cadastral 43518 / UAT Slobozia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 39835 inregistrat in cartea funciara 39835; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 43518 UAT Slobozia;
- Se sisteaza cartea funciara 39835 a imobilului cu numarul cadastral 39835 / Slobozia ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
 - ~- nr.cad.43518\cf.43518;
 - ~- nr.cad.43519\cf.43519;asupra A.1 sub B.11 din cartea funciara 39835 UAT Slobozia;

Prezenta se va comunica părților:

STUPARU COSTIN MARIAN

UAT SLOBOZIA

UAT SLOBOZIA

UAT SLOBOZIA

UAT SLOBOZIA

SC MAYRA CONSTRUCT SRL

MAYRA CONSTRUCT SRL

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

Data soluționării,
20-09-2024

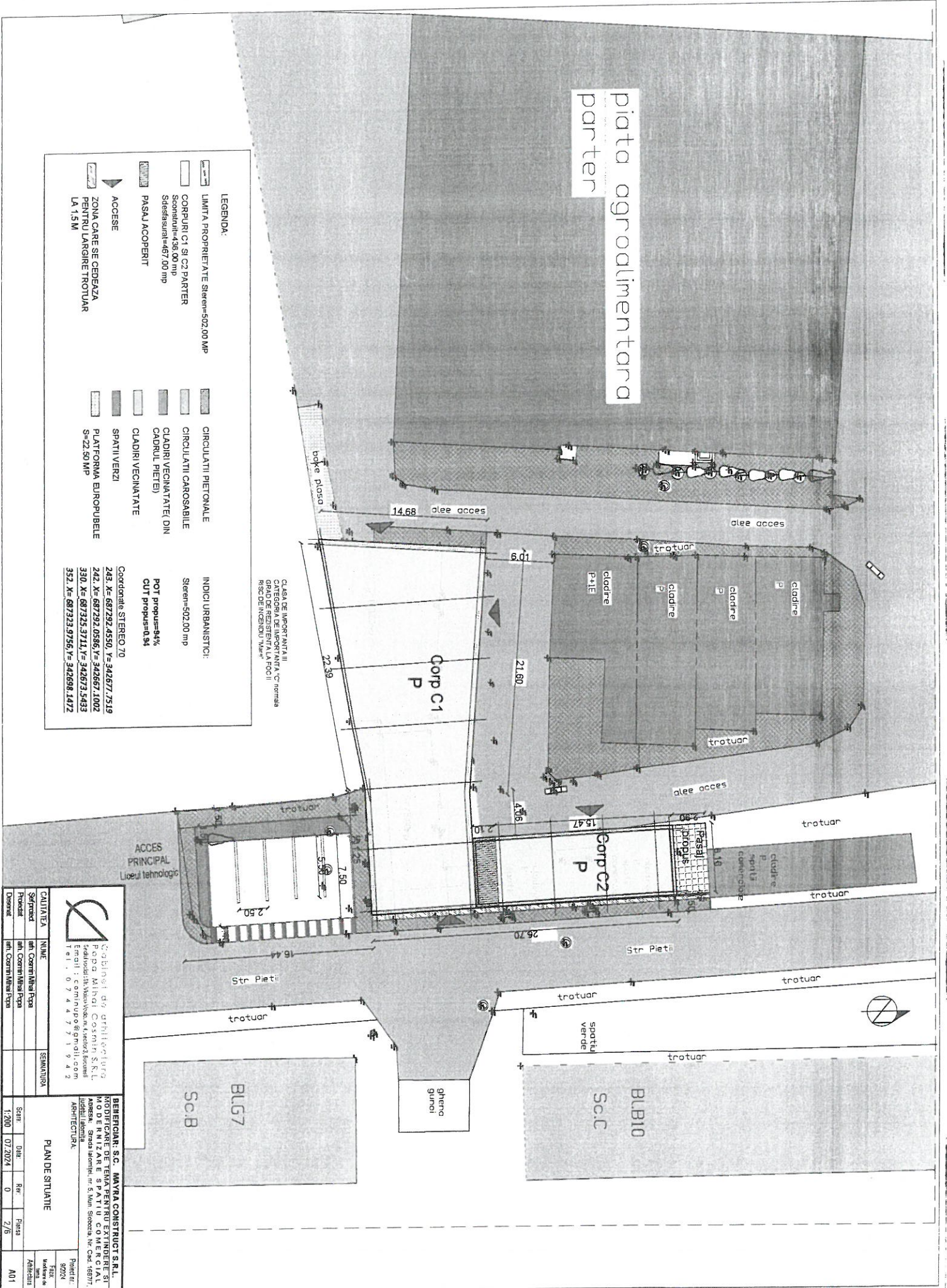
Registrator,
MONICA GAZDARU

Asistent Registrator,
LUCICA DUMITRACHE

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

piata agroalimentara parter



CLASA DE IMPORTANTA III
CATEGORIA DE IMPORTANTA 'C' norma
RISC DE INCENDIU 'Mare'

LEGENDA:		INDICI URBANISTICI:	
[Symbol]	LIMITA PROPRIETATE Sistem=602.00 MP	[Symbol]	CIRCULATIPI PIETONALE
[Symbol]	CORPURI C1 SI C2 PARTER	[Symbol]	CIRCULATIPI CAROSABILE
[Symbol]	Sistemul=436.00 mp	[Symbol]	CLADIRI VECHIMATEI DIN
[Symbol]	Sistemul=467.00 mp	[Symbol]	CADRIUL PIETEI
[Symbol]	PASAJ ACOPERIT	[Symbol]	CLADIRI VECHIMATE
[Symbol]	ACCES	[Symbol]	SPATIUL VERZI
[Symbol]	ZONA CARE SE CEDEAZA PENTRU LARGIRE TROTUAR LA 1.5 M	[Symbol]	PLATFORMA EUROPUBELE S=22.50 MP
[Symbol]		[Symbol]	POT propus=94%
[Symbol]		[Symbol]	CUT propus=0.94

Coordonate STEREO 70
245. X=687292.4530 Y=342877.7519
242. X=687292.0596 Y=342867.1002
330. X=687325.3711 Y=342873.5433
352. X=687323.9756 Y=342898.1472

	CALENITIA	NUME	SEMANTICA		
	Sofrosod	inf. Comert/Mbrat Pcpa	Scara	Data	Rev
	Hirocod	inf. Comert/Mbrat Pcpa	1:200	07.2024	0
	Doverel	inf. Comert/Mbrat Pcpa	0	2/5	
BEBENCIAR S.C. MAVRA CONSTRUCT S.R.L. MODIFICARE DE TEREN PENTRU EXTINDERE SI DORNIZARE SPATIUL COMERCIAL Locul de munca: Str. Mihai Cosmin S.R.L. Str. Mihai Cosmin S.R.L. Str. Mihai Cosmin S.R.L. Email: com@nupo.ro Tel.: 0744771942			PLAN DE SITUATIE Proiectat de: [Signature] Desena de: [Signature]		
BENEFICIAR: S.C. MAVRA CONSTRUCT S.R.L. MODIFICARE DE TEREN PENTRU EXTINDERE SI DORNIZARE SPATIUL COMERCIAL Locul de munca: Str. Mihai Cosmin S.R.L. Str. Mihai Cosmin S.R.L. Str. Mihai Cosmin S.R.L. Email: com@nupo.ro Tel.: 0744771942			Proiectat de: [Signature] Desena de: [Signature]		

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA
Nr. 87669 din 04.09.2024

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 14675 din 08 SEPTEMBRIE 2024

Urmare a cererii adresate de S.C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Piața Agroalimentară, număr cadastral 1074-C1, înregistrată cu nr. 87669 din 04.09.2024,

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

SE AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE pentru:

EXTINDERE ȘI MODERNIZARE SPAȚIU COMERCIAL MODIFICARE DE TEMĂ

Lucrările propuse prin modificarea de temă la Corpul 1 constau în renunțarea la accesul acoperit situat pe latura nordică cu translațarea accesului cu 2,70 m spre interiorul fațadei și reconfigurarea zonei de spații anexe, iar la Corpul 2 se vor reconfigura suprafețele virate din axele 6 și 7, cu mutarea grupului de funcțiuni interioare din axul C în axul F și renunțarea la un grup sanitar. Pe latura nordică a corpului C2 se va amenaja al doilea pasaj pietonal.

Modificarea de temă a fost generată de o eroare materială în ridicarea cadastrală cu inabularea greșită în cartea funciara, eroare ce a fost corectată și pentru adaptarea fluxurilor comerciale din cadrul corpului C1 și a corpului C2 la condiții diferite de funcționare.

Suprafața construită propusă este de 436,00 mp, suprafața desfășurată propusă este de 467,00 mp. Suprafața utilă propusă este de 403,20 mp.

Prezenta autorizație de construire - modificare de temă se emite în baza Autorizației de Construire nr. 13767 din 07 iulie 2021, a avizelor/acordurilor/studiilor și D.T.A.C.-ului vizate spre neschimbare, anexe la autorizația de construire menționată mai sus.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, STRADA IALOMIȚEI, NR. 5 sau identificat prin Cartea Funciara nr. 39833 și număr cadastral 39833, Cartea Funciara nr. 39834 și număr cadastral 39834, Cartea Funciara nr. 39835 și număr cadastral 39835,

lucrări în valoare 0,00 lei.

În baza Documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.) nr. 9/2024 din iulie 2024, elaborată de Cabinetul de arhitectură Popa Mihai Cosmin S.R.L., cu sediul în București, sector 3, strada Vlaicu-Vodă, nr. 4, respectiv de Cosmin Mihai Popa, arhitect/consilier-arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 1853, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România.

În următoarele condiții:

Trasarea construcției și recepția acesteia se va executa obligatoriu în prezența investitorului, a constructorului, a proiectantului, a dirigintelui de șantier și a unui reprezentant al serviciului de specialitate al Primăriei Municipiului Slobozia.

Verificarea calității lucrărilor executate pentru realizarea construcțiilor și a intervențiilor la construcțiile existente, pentru care se emit (...) autorizații de construire sau de desființare, este obligatorie și se efectuează de către investitorii prin diriginți de șantier autorizați, angajați ai investitorilor și prin responsabili tehnici cu execuția autorizați, angajați ai executorilor." Format A3

Se vor respecta prevederile art. 17, alin. 7 din Ordonanța de Urgență nr. 92 din 19 august 2021 privind regimul deseurilor, conform cărora: **"Tinerii pe numele cărora au fost emise autorizații de construire și/sau desființare pot avea prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să gestioneze deșeurile din construcții și desființări, astfel încât să atingă un nivel de pregătire pentru realizarea, reciclării și alte operațiuni de valorificare materială, inclusiv operațiuni de ramolizare care utilizează deșeurii pentru realizarea materialelor de minimum 70% din masa deșeurilor menajero-industriale provenite din activități de construcție și desființări, cu excepția materialelor neobiectelor menajere definite la categoria 17 05 04 din anexa la Decizia Comisiei din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeurii în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului."**

Totodată, conform prevederilor art. 17, alin. 4 din Ordonanța de Urgență nr. 92 din 19 august 2021 privind regimul deseurilor: **"Finalul autorizației de construire/ desființare emise de către autoritatea administrației publice locale, centrale sau de către instituțiile abilitate să autorizeze lucrările de construcție cu caracter special are obligația de a avea un plan de gestionare a deseurilor din activități de construcție și/sau desființare, după caz, prin care se instituie sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, și servicii de colectare, stocare în spații special amenajate și valorificare/eliminarea prin societăți autorizate. Deșeurile periculoase se vor îndepărta de demolările selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reciclarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile."**

Se vor lua măsurile necesare ca deșeurile generate să fie gestionate conform prevederilor Ordonanței nr. 92/2021 privind gestionarea deseurilor, Ordonanței nr. 2/2021 privind depozitarea deseurilor, toate categoriile de deșeurii generate vor fi colectate selectiv, stocate în spații special amenajate și valorificate/eliminate prin societăți autorizate. Deșeurile periculoase se vor îndepărta de pe amplasament și vor fi preluate societăților autorizate pentru valorificare/eliminarea, pe baza de contract.

Conform Regulamentului 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, temerile juridice ale prelucrării datelor pot fi: relația contractuală, obligațiile legale ale operatorului, interesul public sau exercitarea autorității oficiale cu care este investit operatorul.

Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare și acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificarea și ștergere a datelor, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție împotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automată a datelor cu caracter personal.

+++++

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația Tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare - împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Netrespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin(1) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art.7 alin (15)-(15¹) din Legea 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85 / 337 CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

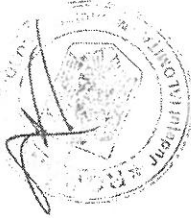
1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formular-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitență a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formular-model F.14) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovezile achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalajii aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formular-model F.15) la inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfecție stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancandramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, sa ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitențul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la grupă ecologică a municipiului Slobozia materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. să desfășoare construcțiile provizorii de șantier în termen de ...5.... zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuta de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 45 de zile lucrătoare înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/~~desființare~~ (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitențului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completa și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 12 luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Soare Dragoș

SECRETAR GENERAL,
Jr. Tădoșen Valentin



ARHITECT ȘEF,
arb. Nicolae Ioana-Iulia

Întocmit
Radu Florin-Cristian

Taxa pentru autorizare, se va regulariza la recepția lucrărilor, conform prevederilor art. 67, alin. 1 din Ordinul nr. 839/2009 privind Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de Prezența autorizației (.....) exemplar(e) din documentația tehnică împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE**

de la data de până la data de
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității.....
Achitat taxa de.....lei conform chitanței nr.....din.....20.....
Transmis solicitantului la data de, direct/prin poștă.



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149



Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro

Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială

NR.99434/15.10.2024

EX. 2/2

Către,
Cabinet de Avocat Constantin Marius
B-dul Cosminului, Bl. BN3, parter, județul Ialomița
pentru MAYRA CONSTRUCT S.R.L.

În urma cererii d-voastre cu nr. de înregistrare 84189/2024 prin care solicitați cumpărarea terenurilor concesionate, situate în municipiul Slobozia, strada Ialomiței, nr. 5, în suprafață de totală de 502 mp, compusă din: 366 mp, 14 mp, 122 mp, concesionară a contractelor de concesiune nr. 3203/17.06.2021, 3204/17.06.2021, 3205/17.06.2021, vă rugăm să anexați la cererea dumneavoastră următoarele documente :

- copie certificat de urbanism;
- copie autorizație de construire- modificare temă;
- proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
- copie extras de carte funciară actualizat (NU mai vechi de 30 de zile);
- documentație cadastrală (inclusiv planul de amplasament și delimitarea imobilului); pentru întocmirea rapoartelor de evaluare.

În acest sens vă rugăm să vă prezentați la Primăria municipiului Slobozia, Biroul Unic, ghișeul nr. 6, pentru a depune documentele mai sus menționate cu privire la cumpărarea terenurilor, sau să ne transmiteți documentele pe adresa de mail: office@municipiulslobozia.ro.

Cu stimă,

PRIMAR,
Soare Dragoș



Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială

Cons. Radu Florin Cristian

Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială

Cons. Bărboșelu Mariana

Î/R: B.O.M-2 ex-C.E.G.P.

Am primit un exemplar 16.10.2024 *[Signature]*

ROMANIA

Judetul IALOMITA

MUNICIPIUL SLOBOZIA

Nr. 71996 din 04.09.2018

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 21924 din 12 SEPTEMBRIE 2018

IN SCOPUL:

EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONCESIUNE TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de **SC MAYRA CONSTRUCT SRL**, cu sediul in județul Ialomița, municipiul Slobozia, Str. Londra nr. 10, Corp C2, înregistrată la nr. 71996 din 04.09.2018, pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat in județul IALOMIȚA, municipiul SLOBOZIA, STR. IALOMIȚEI NR.5, sau identificat prin: **cartea funciară a municipiului Slobozia nr. 37770, 37769, 34313, 34301** și nr. cadastral in temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 104/1995, faza P.U.G., aprobata prin Hotărarea Consiliului Local SLOBOZIA nr. 25/ 29.03.1996, actualizat conform Hotărării Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările si completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilele se afla in intravilan, conform P.U.G. si R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărarea Consiliului Local SLOBOZIA nr. 25/ 29.03.1996, actualizate conform Hotărării Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008 si sunt in proprietate privată – UAT municipiul Slobozia, conform contractelor de concesiune nr. 2708/25.07.2013, 2709/25.07.2013, 2947/26.03.2018, 2946/26.03.2018.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala a terenului este zona comerț servicii, iar destinația acestuia, conform P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate prin Hotărarea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.2016, actualizate conform Hotărării Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, este **zona comerț servicii - IS**.

Amplasamentul se afla in zona A de impozitare conform Hotărării Consiliului Local nr. 86/29.11.2016.

3. REGIMUL TEHNIC:

Indicii urbanistici maximi, procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului, sunt P.O.T maxim - 80% exclusiv echipamente publice; pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului. C.U.T. maxim (exclusiv echipamente publice) - 2,0; C.U.T. maxim pentru echipamente publice conform normelor specifice sau temei beneficiarului, conform P.U.G. si R.L.U. aferent, aprobate prin Hotararea Consiliului Local SLOBOZIA nr. 25/ 29.03.1996, actualizate, conform Hotararii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, respectand si prevederile din Anexa 4 a Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicata;

Caracteristici ale parcelelor. În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 600 mp. cu un front la stradă de minim 25,0 ml; pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și front la stradă de 12,0 m în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 15,0 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Regim de aliniere: conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

Clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică de pe străzile adiacente; clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 4,0 metri de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim 2,5m sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste 2,5m cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe a clădirilor să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau circulației pietonale; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii, dar nu cu mai puțin de 4,0 metri; clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15 metri (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa 75% din suprafața parcelei.

Utilizări admise - se admite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale - parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici, instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier, lăcașuri de cult, edituri, media, servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse, comerț cu amănuntul și piață agro-alimentară, depozitare mic-gros pentru aprovizionarea la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism, grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;

Utilizări admise cu condiționări - se admit la etajele superioare ale unor clădiri de birouri numai locuințe cu partiu special incluzând spații pentru profesii liberale; se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber, numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la stradă sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 m.

Circulații și accese - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură, în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

Staționarea autovehiculelor - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor public;

Înălțimea maximă admisibilă - se recomandă ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului; construcția va fi obligatoriu prevăzută cu locuri de parcare, numărul fiind stabilit de suprafața construit-desfășurată a spațiului comercial (un loc de parcare la 40 mp. suprafață desfășurată a construcției cu caracter de complex comercial); pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața terenului;

[#] Documentația P.U.D. va fi întocmită în conformitate cu prevederile L50/1991 și L350/2001, cu modificările și completările ulterioare și se vor preda și în format electronic;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI UTILIZAT în scopul declarat obținerii autorizației de construire pentru:

EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONCESIUNE TEREN

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE
CONSTRUIRE/DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA
LUCRARI DE CONSTRUCTII.

3. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IALOMITA, str. Mihai Viteazu 1, Slobozia, 920083, jud. Ialomița.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/înecadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insoțită de urmatoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi.**

c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):**

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D. P.U.D.

d) **avizele si acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize si acorduri privind utilitățile urbane si infrastructura (copie):**

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apa	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/>

d.2) **avize si acorduri privind:**

securitatea la incendiu sănătatea populației

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):**

verificator (exigențele de verificare vor fi stabilite de către proiectant)

dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România și luarea în evidență a părții de arhitectură a proiectului.

taxa pentru Timbru de Arhitectură;

Studiul Geotehnic;

Taxa R.U.R. ;

Avizul Comisiei de Urbanism

Inspectoratul de Stat în Construcții;

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului**

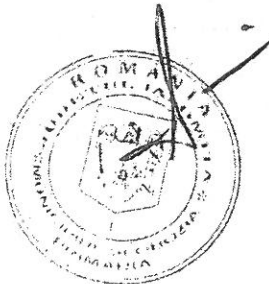
f) **dovada privind achitarea taxelor legale**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face numai de catre emitent, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile inaintea expirării acestuia.

PRIMAR,
DR. ADRIAN MOCIONIU

L.S.



SECRETAR,
Jr. TUDORAN VALENTIN

[Signature]
11.09.2018

p. **ARHITECT ȘEF,**
ȘEF SERVICIU URBANISM
Ing. AMBRUȘ ALEXANDRU

Intocmit/redactat
Olteniceanu Camelia

[Signature]

Achitat taxa de: 7,00 lei, conform Chitantei nr. 20005433 din 27.07.2018.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de pana la data de.....

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibilă, solicitantul urmand să obțină, in condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

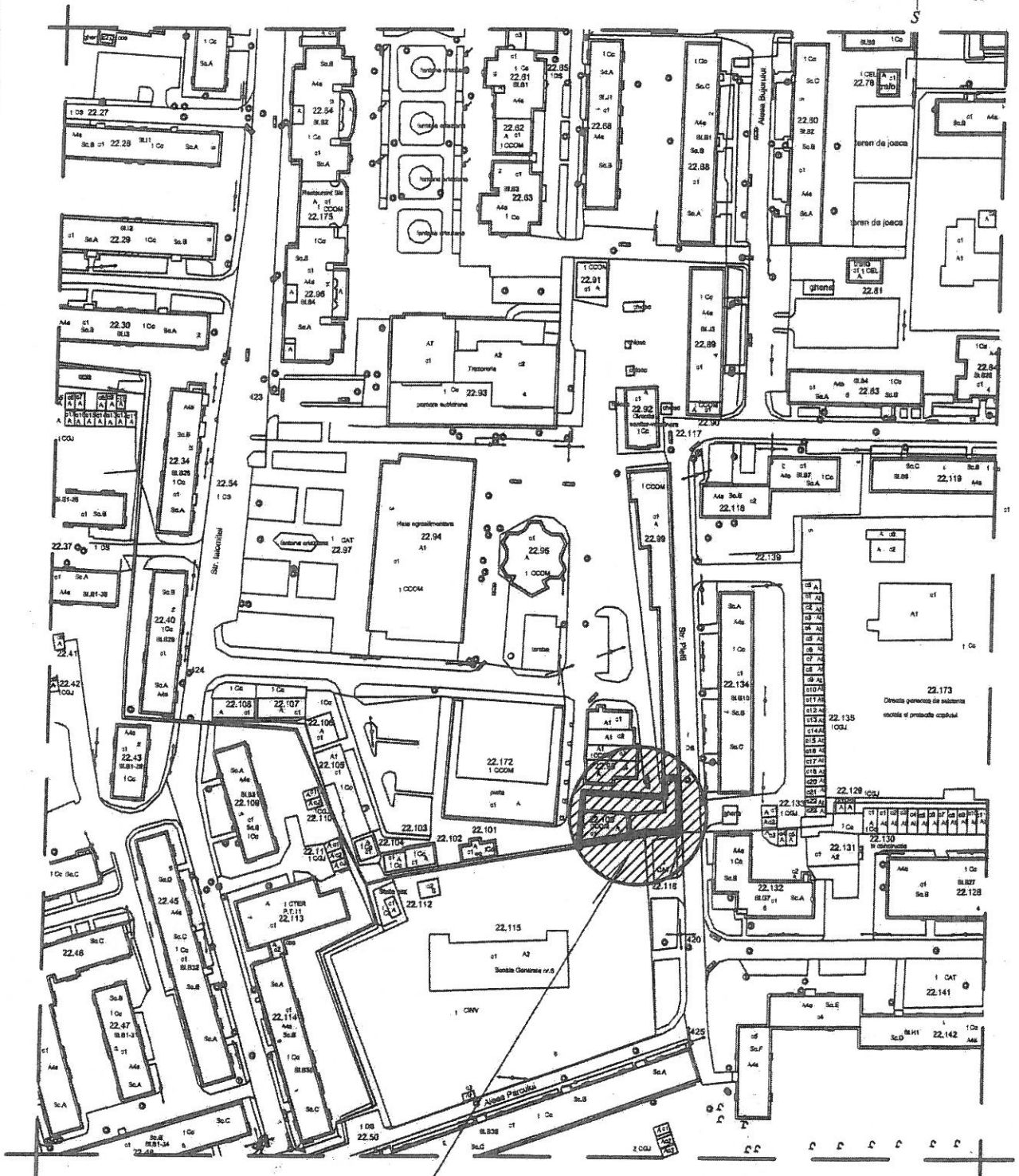
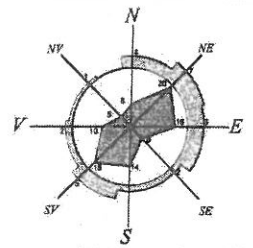
ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilitatii :

Achitat taxa de : lei, conform Chitantei nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin posta.

PUZ - EXTINDERE SPATIU COMERCIAL SI CONCESIONARE TEREN



AMPLASAMENT STUDIAT

— Limita teren care face obiectul PUZ

JUDETUL IALOMITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SLOBOZIA

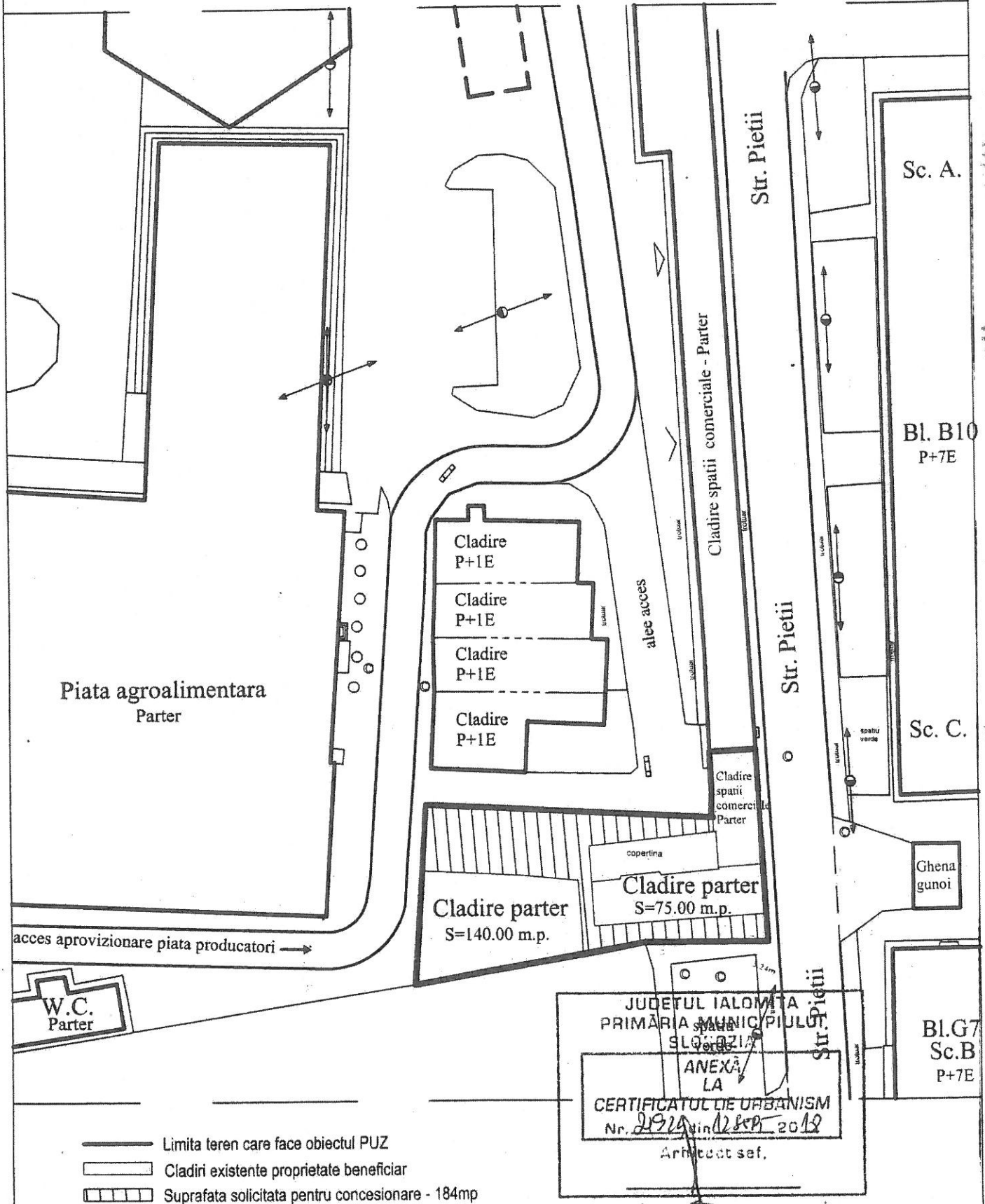
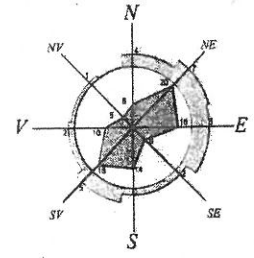
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 2376 din 12.08.2018

Amplasat suf,

INCADRARE IN ZONA

SC. 1:2 000

PUZ - EXTINDERE SPATIU COMERCIAL SI CONCESIONARE TEREN



- Limita teren care face obiectul PUZ
- Cladiri existente proprietate beneficiar
- Suprafata solicitata pentru concesionare - 184mp

PLAN SITUATIE EXISTENTA
SC. 1:500

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 13767 din 07 IULIE 2021

Urmare cererii adresate de SC MAYRA CONSTRUCT SRL, cu sediul în județul Ialomița, mun. Slobozia, Piața Agroalimentară, înregistrată sub nr. 59767 din 11.06.2021, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

SE AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / ~~DESFÎINȚARE~~ pentru:

EXTINDERE ȘI MODERNIZARE SPAȚIU COMERCIAL

Se propune extinderea și modernizarea spațiilor comerciale existente pe amplasament, cu regimul de înălțime parter, compus din două corpuri de clădire, pasaj pietonal care să asigure acces către zona de piață, cu lățimea de 2,40 m. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 4,40 m.

Extinderea proiectată va avea o arie desfășurată de 447,50 mp și o arie utilă de 398,55 mp..

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Ialomiței, nr.5, CF nr. 39280-Nr. Cadastral 39834, Nr. Cadastral 39835, Nr. Cadastral 39833, identificate prin contractele de concesiune nr. 3203,3204, 3205/17 iunie 2021.

lucrări în valoare de 379 680,00 lei

În baza Documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC+DTOE), nr. 2/01.2021, a fost elaborat de SC Cabinet de Arhitectura Popa Cosmin Mihai SRL, cu sediul în București, Sector 3, respectiv de arh. Popa Cosmin Mihai, arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 1853 în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Muntenia Sud-Est a Ordinului Arhitecților din România.
În următoarele condiții :

"Verificarea calității lucrărilor executate pentru realizarea construcțiilor și a intervențiilor la construcțiile existente, pentru care se emit (...) autorizații de construire sau de desființare, este obligatorie și se efectuează de către investitori prin diriginți de șantier autorizați, angajați ai investitorilor și prin responsabili tehnici cu execuția autorizați, angajați ai executanților."

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația Tehnică - D.T. (DTAC+DOE sau DTAD)- vizată spre neschimbare - împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin(1) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art.7 alin (15)-(15¹) din Legea 50 / 1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85 / 337 CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la inspectoratul teritorial în construcții, odata cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la groapa ecologică a municipiului Slobozia materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de ...5.... zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuta de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 24 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

L.S. PRIMAR,
SOARE DRAGOS



SECRETAR GENERAL,
Jr. Tudoran Valentin

p. ARHITECT ȘEF,
ȘEF SERVICIU URBANISM
ing. Ambruș Alexandru

Întocmit/redactat,
Radu Florin Cristian

Taxa pentru autorizare, în valoare de 3800,00 lei a fost achitată conform chitanței nr. 3656 din 29.04.2021

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de însoțită de (.....) exemplar(e) din documentația tehnică împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE**

de la data de 08 IULIE 2023 până la data de 07 IULIE 2025

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmînd să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desfășințare.

L.S. PRIMAR,
SOARE DRAGOS



SECRETAR,
JR. TUDORAN VALENTIN

[Signature]
04.04.2023

ARHITECT ȘEF,
ARH. NICULAE IOANA-IULIA

[Signature]

Data prelungirii valabilității 04 APR 2023
Achitat taxa de SWTIT lei conform chitanței nr. din 201....
Transmis solicitantului la data de, direct / prin poștă.
CONFORM PREVEDERILOR ART. 7 ALIN. 7 DIN LEGEA NR. 50/1991
PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII CU
MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE.

Conform Anexei nr. 2 din H.G. 343/2017- privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalării acestora

APROB: ADMITEREA / RESPINGEREA

INVESTITOR: SC MAYRA CONSTRUCT SRL



PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE

la terminarea lucrărilor

Primăria mun. SLOBOZIA, jud. IALOMITA Nr. 241..

din 30.09.2024

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției :

EXTINDERE SI MODERNIZARE SPATIU COMERCIAL;

EXTINDERE SI MODERNIZARE SPATIU COMERCIAL – MODIFICARE DE TEMA

lucrări executate de SC ALFA INVEST SRL

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă:

str. IALOMITEI, nr. 5, mun. SLOBOZIA, jud. IALOMITA

- număr cadastral/număr topografic: 39280-39834-39835-39833

- număr carte funciară: 39280-39834-39835-39833

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire:

- 13676 din 07.07.2021 eliberată de către Primăria mun. SLOBOZIA, jud. IALOMITA

- 14675 din 09.09.2024 eliberată de către Primăria mun. SLOBOZIA, jud. IALOMITA

, cu valabilitate până la data: 09.09.2025

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: până la data:

fiind formată din:

A. Președinte (nume și prenume): Ing. BRINZA SORIN

Membri (nume și prenume, autoritatea publică care i-a desemnat):

B. RADU FLORIN CRISTIAN

repr. PRIMĂRIA mun. SLOBOZIA, jud. IALOMITA

C. ing. ISDRAILA ION

SPECIALIST

D. carh. MITITELU ALEXANDRU

SPECIALIST

4. Au mai fost prezenți (nume și prenume, calitatea, semnătura)

E. proiectant arh. POPA COSMIN MIHAI - repr. S.C. CABINET DE ARHITECTURA POPA COSMIN MIHAI S.R.L.

F. constructor – ing. FOAMETE BOGDAN – repr. SC ALFA INVEST SRL

5. Secretariatul a fost asigurat de ing. STANESCU FLORIN NICULAE

G. Diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile: 2;4 / 6
autorizația nr. 00021817 /2014

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate: LUCRARI CUPRINSE IN AC. FINALIZATE

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul - verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa nr. 1 la prezentul proces - verbal: NU ESTE CAZUL

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinse în lista din anexa nr. 2 la prezentul proces - verbal: NU ESTE CAZUL

6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces - verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele: NU ESTE CAZUL

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de [lei, cu și fără TVA]:

fără TVA : 1.339.117,15 ron

- 1.593.549,40 RON

6.6. Perioada de garanție: **36 LUNI**

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei *Incadrarea constructiei este (conf. piesele scrise si desenate ale proiectului)*

CLASA DE IMPORTANTA D - CATEGORIA DE IMPORTANTA III

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

admiterea recepției la terminarea lucrărilor;

respingerea recepției la terminarea lucrărilor,

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin: *Lucrarile au fost executate respectand prevederile autorizatiei de construire si ale proiectului tehnic.*

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

Urmărirea in timp a comportarii constructiei in conf. cu prevederile legale si cele ale instructiunilor de urmarire in timp inserate in proiectul tehnic.

10. Prezentul proces - verbal, conținând 2(doua) file și 0 (zero) anexe numerotate, cu un total de 2(doua) file, a fost încheiat astăzi, în 5 (cinci) exemplare.

11. Alte mențiuni

Comisia de recepție	(semnătura)
PRESEDINTE	
Ing. BRINZA SORIN	
MEMBRI	
RADU FLORIN CRISTIAN - REPR. Primaria mun. Slobozia	
Ing. ISDRAILA ION - SPECIALIST	
Carh. MITITELU ALEXANDRU - SPECIALIST	
Alți participanți:	
Arh. POPA COSMIN MIHAI - repr. S.C. CABINET DE ARHITECTURA POPA COSMIN MIHAI S.R.L.	
Ing. FOAMETE BOGDAN - repr. SC ALFA INVEST SRL	
SECRETAR:	
E. Ing. STANESCU FLORIN NICULAE	

ROMÂNIA - M.D.R.T. - I.S.C.
STĂNESCU FLORIN-NICULAE
DIRIGINTE DE ȘANTIER
AUT. NR. 00021817
DOMENII / SUBDOMENII:
2.4; 6

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39833 Slobozia

Nr. cerere	148258
Ziua	07
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182199505



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Piata Agroalimentara, Nr. 18, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39833	366	Teren imprejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 39833-C1 (radiata); Constructia C2 inregistrata in CF 39833-C2 (radiata); Constructia C3 inregistrata in CF 39833-C3; TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46388 / 18/02/2021		
Act Notarial nr. 112, din 17/02/2021 emis de Stuparu Costin Marian;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 39833 a imobilului cu numarul cadastral 39833 / UAT Slobozia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 39280 inregistrat in cartea funciara 39280;	A1
Act Notarial nr. 800, din 20/09/2019 emis de Stuparu Costin Marian;		
B2	Se infiinteaza cf. 39280 a imobilului cu nr. cad. 39280/Slobozia ca urmare a alipirii urmatoarelor 5 imobile: -- nr.cad.34301\cf.34301; -- nr.cad.34313\cf.34313; -- nr.cad.37769\cf.37769; -- nr.cad.37770\cf.37770; -- nr.cad.39260\cf.39260;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019;</i>		
Act nr. 1230 din 2001;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34301/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 1528 din 08/05/2001; (provenita din conversia CF 2945)</i>		
Incheiere Cf nr. 1327 din 2003;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34313/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 1327 din 24/04/2003; (provenita din conversia CF 1168)</i>		
Incheiere Cf nr. 1327 din 2003, incheiere cf 698 din 2003, din 24/04/2003 emis de OCPI IALOMITA; Autorizatie De Constructie Pentru Executari De Lucrari nr. 91, 92, 93, din 07/04/1976 emis de Primaria Slobozia;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37769/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 1327 din 24/04/2003;</i>		
Act nr. 1930, din 24/04/2003 emis de BNP SAVA DOINA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) UAT SLOBOZIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37770/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 1327 din 24/04/2003;</i>		
Act Administrativ nr. 135, din 27/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 66457, din 04/07/2019 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 66463, din 04/07/2019 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE,privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT SLOBOZIA , CIF:4365352 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 39260/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 65313 din 08/07/2019;</i>		
Act Administrativ nr. 123966, din 14/12/2020 emis de OCPI IALOMITA;		
B8	se noteaza din oficiu propunerea de dezmembrare a imobilului de la A1, conform documentatiei cadastrale, avizata de OCPI Ialomita la data de 29.12.2020	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 134773 din 30/12/2020;</i>		

C. Partea III. SARCINI

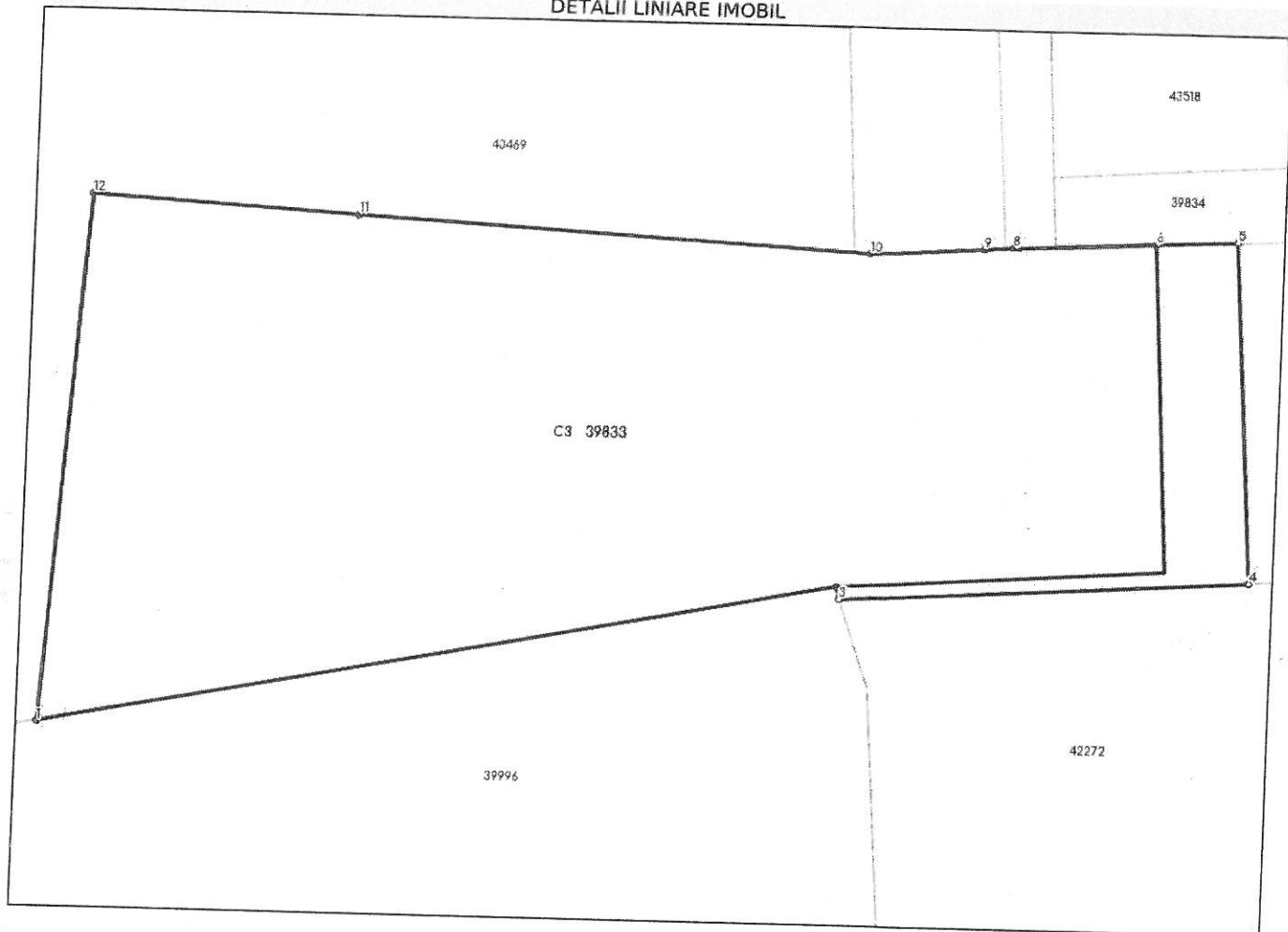
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
46388 / 18/02/2021		
Act Administrativ nr. 2709, din 25/07/2013 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) SC MAYRA CONSTRUCT SRL , CIF:29892250 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34301/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 44888 din 26/07/2013;</i>		
Act Administrativ nr. 2708, din 25/07/2013 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) SC MAYRA CONSTRUCT SRL , CIF:29892250 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34313/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 47577 din 13/08/2013;</i>		
Act Administrativ nr. 2946, din 26/03/2018 emis de Primaria Slobozia, Ialomita;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la 22.09.2065	A1
1) MAYRA CONSTRUCT SRL , CIF:29892250 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37769/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 69557 din 07/09/2018;</i>		
Act Administrativ nr. 2947, din 26/03/2018 emis de Primaria Slobozia, judetul Ialomita;		
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) MAYRA CONSTRUCT SRL , CIF:29892250 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37770/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 69555 din 07/09/2018;</i>		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39833	366	TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	366	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.522
2	3	0.348
3	4	11.366
4	5	9.509
5	6	2.334
6	7	3.797

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	0.15
8	9	0.82
9	10	3.111
10	11	14.281
11	12	7.447
12	1	14.779

** 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,

07/11/2024, 14:20



**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE
LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL *)**

Ca urmare a cererii DI/D-nei **Zamfira Iulian Catalin**, nr...**95102** din data de **01.10.2024** legitimata prin CI seria numarul **1**, CUI **29892250**, avand calitatea de actionar unic/asociat/administrator/imputernicit/mandatar ¹⁾ / executor ¹⁾ / lichidator ¹⁾ si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic **10146275** se atesta urmatoarele:

Denumire **MAYRA CONSTRUCT SRL**, CUI **29892250**, cu sediul **P-TA. AGROALIMENTARA NR. 1074, SLOBOZIA Jud IALOMITA** ²⁾, contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri: ³⁾

tip	
CLADIRE	BD. MATEI BASARAB NR. 72 val. inv.: 5000000.00 lei Cladire multifunctionala+garaj+punct transformare
CLADIRE	STR. IALOMITEI NR. 5 val. inv.: 1339117.00 lei Spatiu comercial
CONCESIONARE LEI	(3203.1/17.06.2021) (17.02.2021/22.09.2065) STR. IALOMITEI NR. 5
CONCESIONARE LEI	(3203/17.06.2021) (17.02.2021/22.09.2065) STR. IALOMITEI NR. 5
CONCESIONARE LEI	(3204/17.06.2021) (17.02.2021/22.09.2065) STR. IALOMITEI NR. 5
CONCESIONARE LEI	(3205/17.06.2021) (17.02.2021/22.09.2065) STR. IALOMITEI NR. 5
TEREN INTRAVILAN	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 6743 mp; BD. MATEI BASARAB NR. 72
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 122 mp; STR. IALOMITEI NR. 5
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 14 mp; STR. IALOMITEI NR. 5
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 366 mp; STR. IALOMITEI NR. 5

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, nu figureaza cu creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Nr.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Majorari/dobanzi	Penalitati intarziere	Total
1						

TOTAL :

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii de lichidare/dizolvare/fuziune/absorbție/divizare/privatizare certificatul s eliberează cu debite. În documentul de finalizare a procedurii se înscriu în sarcina cui rămân debitele, iar documentul care s comunică, în copie, organului fiscal..

Prezentul certificat s-a eliberat pentru 5) **certificat de atestare a edificării construcției**

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor și mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor c se intraineaza trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ - teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se intraineaza

Pentru bunul ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care s intraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alt persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, c incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile s completariile ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal :

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii.

Director executiv,
Ec. Virginia Adam
prenume, nume si stampila

Intocmit azi la data **01.10.2024**
SECELEANU MARIUS
functie, prenume si nume

Virginia Adam
Digitally signed
by Virginia Adam
Date: 2024.10.01
12:00:31 +03'00'

Conform Regulamentului 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, temeiurile juridice ale prelucrării datelor pot fi relația contractuală, obligațiile legale ale operatorului, interesul public sau exercitarea autorității oficiale cu care este investit operatorul.

Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare și acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare și ștergere a acestor date, dreptul la restricționarea prelucrării dreptul la opoziție împotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automată a datelor cu caracter personal.

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești/bancari, lichidatori, notari.

2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri.... proprietate-folosință din data..../alte situații

3) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și stampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro>, Email: office@municipiulslobozia.ro

Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice
Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială
Compartiment Disciplina în Construcții și Autorizări
Nr.95745 /02.10.2024

CERTIFICAT

de atestare a edificării/extinderii construcției realizate cu
autorizație de construire

Urmare a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 95076/01.10.2024 depusă de către societatea Mayra Construct S.R.L., cu sediul în municipiul Slobozia, Piața Agroalimentară, nr. 1074, confirmăm că pe imobilul/teren situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, stradă Ialomiței nr. 5, identificat cu nr. cadastrale 39833, înscris în Cartea Funciară nr. 39833, nr. 39834 înscris în Cartea Funciară 39834, nr. 39835 înscris în Cartea Funciară nr.39835, au fost executate lucrările de construcții pentru **EXTINDERE ȘI MODERNIZARE SPAȚIU COMERCIAL**, edificate în anul 2024, proprietatea societății Mayra Construct S.R.L. CUI 29892250.

Edificarea construcției s-a efectuat conform Autorizațiilor de Construire nr. 13767 din 07.07.2021, nr. 14675 din 09.09.2024- modificare de temă, cu respectarea celorlalte dispoziții legale în materie și există Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.741 din 30.09.2024.

Construcția are următoarea descriere:

- | | |
|--|------------------------|
| - destinația construcției | - SPAȚIU COMERCIAL C1; |
| - regim de înălțime | - P ; |
| - suprafața construită/desfășurată | - 340, 00 mp; |
| -suprafața construită/desfășurată acces acoperit | - 19, 00 mp; |
| -destinația construcției | - SPAȚIU COMERCIAL C2; |
| - regim de înălțime | - P ; |
| - suprafața construită/ desfășurată | - 96, 00 mp; |
| -suprafața construită/desfășurată pasaj | - 12, 00 mp; |

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în Cartea Funciară, în condițiile art. 37, alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.



ȘEF SERVICIU,
Radu Florin Cristian

Întocmit,
Aron Virginia

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 13767 din 07 IUCIE 2021

Urmare cererii adresate de SC MAYRA CONSTRUCT SRL, cu sediul în județul Ialomița, mun. Slobozia, Piața Agroalimentară, înregistrată sub nr. 59767 din 11.06.2021, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

SE AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / ~~DESFINȚARE~~ pentru:

EXTINDERE ȘI MODERNIZARE SPAȚIU COMERCIAL

Se propune extinderea și modernizarea spațiilor comerciale existente pe amplasament, cu regimul de înălțime parter, compus din două corpuri de clădire, pasaj pietonal care să asigure acces către zona de piață, cu lățimea de 2,40 m. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 4,40 m.

Extinderea proiectată va avea o arie desfășurată de 447,50 mp și o arie utilă de 398,55 mp..

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Ialomiței, nr.5, CF nr. 39280-Nr. Cadastral 39834, Nr. Cadastral 39835, Nr. Cadastral 39833, identificate prin contractele de concesiune nr. 3203,3204, 3205/17 iunie 2021.

lucrări în valoare de 379 680,00 lei

În baza Documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC+DTOE), nr. 2/01.2021, a fost elaborat de SC Cabinet de Arhitectura Popa Cosmin Mihai SRL, cu sediul în București, Sector 3, respectiv de arh. Popa Cosmin Mihai , arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 1853 în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Muntenia Sud-Est a Ordinului Arhitecților din România.
În următoarele condiții :

"Verificarea calității lucrărilor executate pentru realizarea construcțiilor și a intervențiilor la construcțiile existente, pentru care se emit (...) autorizații de construire sau de desființare, este obligatorie și se efectuează de către investitori prin diriginți de șantier autorizați, angajați ai investitorilor și prin responsabili tehnici cu execuția autorizați, angajați ai executanților."

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația Tehnică – D.T. (DTAC+D.T.O.E sau DTAD)- vizată spre neschimbare – împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin(1) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art.7 alin (15)-(15¹) din Legea 50 / 1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85 / 337 CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalațiilor aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la inspectoratul teritorial în construcții, odata cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la groapa ecologică a municipiului Slobozia materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de ...5... zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuta de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 24 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

L.S. PRIMAR,
SOARE DRAGOȘ



SECRETAR GENERAL,
Jr. Tudoran Valentin

p. ARHITECT ȘEF,
ȘEF SERVICIU URBANISM
ing. Ambruș Alexandru

Întocmit/redactat,
Radu Florin Cristian

Taxa pentru autorizare, în valoare de 3800,00 lei a fost achitată conform chitanței nr. 3656 din 29.04.2021

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de, însoțită de (.....) exemplar(e) din documentația tehnică împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE**

de la data de 08 IULIE 2023..... pînă la data de 07 IULIE 2025.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmînd să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/deșființare.

L.S. PRIMAR,
SOARE DRAGOȘ



SECRETAR,
JR. TUDORAN VALENTIN

04.04.2023

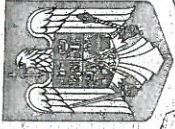
ARHITECT ȘEF,
ARH. NICULAE IOANA-IULIA

Data prelungirii valabilității 04 APR 2023.....
Achitat taxa de SCUTIT..... lei conform chitanței nr..... din..... 201.....

Transmis solicitantului la data de, direct / prin poștă.

CONFORM PREVEDERILOR ART. 7 ALIN. 7 DIN LEGEA NR. 50/1991
PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII CU
MODIFICĂRI ȘI COMPLETĂRI ULTERIOARE.

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL Iași

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: **MAYRA CONSTRUCT S.R.L.**
Sediul Social: **Municipiul Slobozia, Strada PIATA-AGROALIMENTARA, Nr. cadastral 1074-C1, Judet
Ialomița**
Activitatea principală: **4332 - Lucrări de tâmplărie și duigherie**

God-Unité de înregistrare: **29892250** din data de: **12-03-2012**

Nr. de ordine în registrul comerțului: **J21/70/12.03.2012**
Data eliberării: **08 AUG 2012**

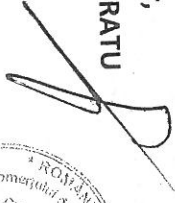
DIRECTOR,
Constantin BRATU

Seria B Nr. **2799705**

Seriile certificatelor deținute anterior
și data emiterii acestora:

B2514226 din 12.03.2012

Director,
Constantin BRATU

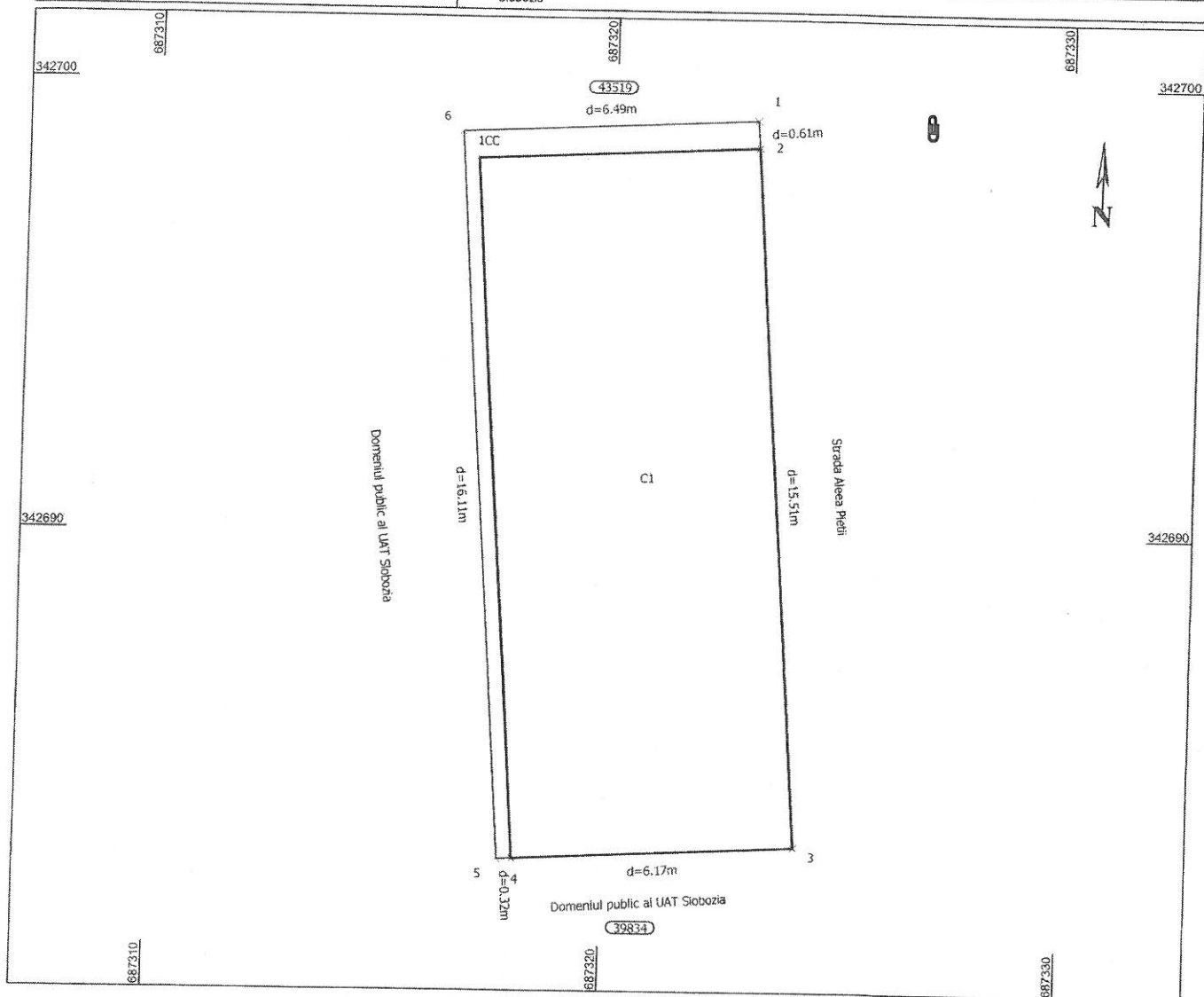


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

ANEXA NR. 10
(Anexa nr.16 la regulament)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
43518	105	Strada Piata Agroalimentara, nr. 30 Municipiul Slobozia Judetul Ialomita
Nr. carte fundiara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Slobozia	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	105	Teren intravilan.
Total		105	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
CI	CIE	95.6	Spatiu comercial, parter, suprafata desfasurata 108 mp. Anul construirii 2024.
Total		95.6	

Suprafata totala masurata = 105 mp
Suprafata din act = 105 mp

Alexandru Petru Dinu
Semnat digital de Alexandru-Petru Dinu



Data: 01.10.2024

Inspector,

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI



PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Adresa: Calarasi, Str. Pescarusi nr. 49, Jud. Calarasi | CUI RO32890810 | J 51/88/2014
Tel: 0242.332.788 E-mail: professional.evalurai@gmail.com | MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Nr. 110 PS din 09.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat in Loc. Slobozia, Piata Agroalimentara nr. 18, Jud. Ialomita,
in suprafata masurata de 366 mp, in scris in cartea funciara nr.
39833 cu nr. cadastral 39833

Proprietatea: UAT SLOBOZIA

Decembrie 2024

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL, al clientului al proprietarului.

SCRISOARE DE OPINIE

Referitor: Evaluarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN aflat in proprietatea UAT SLOBOZIA

Obiectul evaluării il constituie evaluarea bunului imobil – teren in suprafata masurata de 366 mp, inscris in cartea funciara nr. 39833 cu nr. cadastral 39833, apartinand proprietarului UAT SLOBOZIA.

Scopul evaluării. Estimarea **valorii de piață** a activului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea vanzării.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- o SEV 100 – Cadrul general
- o SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- o SEV 102 – Implementare
- o SEV 103 – Raportare
- o SEV 104 – Tipuri ale valorii
- o SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- o SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- o GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul raportului este prezentata metodologia de evaluare și relevanța abordarilor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza: *Certificarea evaluării*; (1) *Generalitati* – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluării, respectiv Ipoteze generale, Conditii limitative (2); *Dreptul de proprietate asupra proprietatii supuse evaluării* – cu informatii referitoare la proprietar, prezentarea proprietatii; (3) *Abordari in evaluare*; (4) *Evaluarea bunului*; (5) *Reconcilierea valorilor, Opinia evaluatorului; Anexe.*

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIAȚĂ, a bunului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport au fost obtinute urmatoarele rezultate:

42.090 Euro, echivalentul a 209.187 Lei (115 Euro/mp)

Valabil pentru data de referinata a evaluării 09.12.2024

Nota: La data inspectiei, pe teren se afla o cladire – spatiu comercial P, care nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- i. Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- ii. Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- iii. Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind **valoarea de piata**;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Cu stima,

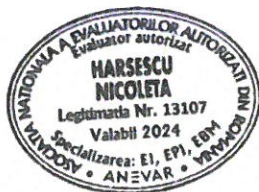
SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Administrator Harsescu Alexandru



Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Nicoleta Harsescu".

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.

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 si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de catre personalul PROFESSIONAL EVAL&CONSULT SRL.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Administrator Harsescu Alexandru



Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



A blue ink handwritten signature.

CAPITOLUL 1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluarii

Raportul de evaluare se refera la bunul imobil – teren intravilan in suprafata masurata de 366 mp, inregistrat in cartea funciara nr. 39833 cu nr. cadastral 39833, apartinand proprietarului UAT SLOBOZIA.

1.2 Scopul evaluarii

Estimarea **valorii de piatã** a bunului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea vanzarii.

1.3 Utilizarea evaluarii

Prezentul raport de evaluare se adresează **U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA**, in calitate de **client** si **destinatar**. Având în vedere Standardul ANEVAR, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluarii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piatã** a activelor, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.

1.5 Data inspectiei

Inspekția a fost efectuată pe teren în data de 06.12.2024, de către evaluator Harsescu Alexandru in prezenta reprezentantului proprietarului.

1.6 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 09.12.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Decembrie 2024.

Data evaluarii este 09.12.2024.

1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a valorii de piata este prezentata în EUR si LEI.

Cursul de schimb LEU / EUR valabil la data de referinta a evaluării (09.12.2024), și anume 4.97 LEI / EUR

1.8 Standardele aplicate

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare

- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Etapale parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

La baza estimării valorii de piață au stat următoarele surse, documente și/sau informații:

- Documentele puse la dispoziție de către solicitant
- Extras de carte funciara
- Cataloage de cost (IROVAL, MATRIX ROM)

Alte informații necesare, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară;
- Articole din presa;

Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.10 Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10.1 Ipoteze speciale

- Nu este cazul

1.11 Condiții limitative:

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la bunurile evaluate, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.12 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele indicate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

CAPITOLUL 2. Descrierea terenului

2.1 Dreptul de proprietate evaluat

Conform extrasului de carte funciara nr. 148258 din 07.11.2024 pus la dispoziție, imobilul, se afla în proprietatea UAT SLOBOZIA. Asupra dreptului de proprietate este înscris drept de concesiune în favoarea MAYRA CONSTRUCT SRL

2.2 Caracteristicile bunului imobil

Informații despre amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în Loc. Slobozia, zona de sud a localității, pe strada Aleea Pietei, în cadrul Pietei Agroalimentare, în apropiere de intersecția cu Aleea Parcului, în apropiere de Liceul Tehnologic Înaltarea Domnului

Tipul zonei: Zona mixta rezidential-comerciala, cu locuinte (blocuri), spatii comerciale individuale, dar și terenuri libere.

Accesul în zonă se realizează prin Aleea Pietei.

Accesul la teren se realizează direct din Aleea Pietei

În zona se mai afla:

Unități comerciale: Da

Unități de învățământ: Da

Unități medicale: Da

Instituții de cult: Da

Sedii de bănci: Da

Cursuri de apă: Nu

Altele: Parcul Pepiniera

Amplasarea proprietății este prezentată în anexele prezentului raport.

Utilități:

La data evaluării terenul dispune de toate utilitățile (en, el, apă, canalizare, gaz, rețea de internet și telefonie)

Caracteristici juridice:

Utilizare legală: Comercial

Servituți de trecere: Nu este cazul

Restricții de sistematizare: Nu este cazul

Alte restricții existente: Conform PUZ

CAPITOLUL 3. Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere, situate în **Loc. Slobozia, Jud. Ialomita**

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona analizată.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este medie, având în vedere suprafețele mari analizate.

OFERTA

Cea mai mare tranzacție din punct de vedere al suprafeței a fost încheiată la Corbeanca, județul Ilfov, unde dezvoltatorul belgian Speedwell, unul dintre cei mai activi cumpărători de pe piața locală, a achiziționat un teren de 14,0 hectare pe care intenționează să dezvolte un ansamblu rezidențial. Situat în vecinătatea Bucureștiului pe malul Lacului Ostratu, proiectul rezidențial planificat de dezvoltator va aduna un mix de vile cu grădini generoase.

O altă tranzacție de amploare (peste 10 ha) încheiată în semestrul I 2023 este reprezentată de achiziția unui teren de circa 11 ha situat în partea de vest a orașului Constanța. Achiziția a fost făcută de Lion Capital și noul proprietar intenționează să dezvolte un proiect de utilizare mixtă, cu componente retail și rezidențiale.

Până la sfârșitul anului 2023, prețurile cerute pentru toate segmentele sunt estimate să se mențină la același nivel din prima parte a anului. Chiar și așa, numărul limitat de tranzacții încheiate până la sfârșitul T2

2023, precum și reticența investitorilor de a cumpăra terenuri doar pentru a-și lărgi portofoliul, face ca localizarea să aibă nevoie de un plus, respectiv de infrastructura și de posibilitate de dezvoltare pentru a convinge un cumpărător să încheie o tranzacție

Figure 26: Bucharest Asking Selling Price (Range) | Development Land

Main Use	Office	Residential	Retail	Industrial
Prime Location	500 – 800 EUR / CUT* point	600 – 1,000 EUR / CUT* point	700 – 1,000 EUR / sq m	40 – 50 EUR / sq m
Secondary Location	200 – 350 EUR / CUT* point	250 – 500 EUR / CUT* point	300 – 500 EUR / sq m	20 – 35 EUR / sq m

Source: CBRE Research

*CUT refers to land use coefficient

Sursa: Real Estate Market Report H1 2023 | Romania | CBRE

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între **80 Euro și chiar 130 Euro / mp**, terenuri libere, construibile

Variația principală a prețurilor este antrenată în principal de localizarea proprietăților, dar și de apropierea lor de obiective importate în comunitate, apropierea de utilități, etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) pentru proprietăți similare proprietății subiect.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea

În prima jumătate a anului 2023, în România au fost tranzacționate aproximativ 72 de hectare de teren, mai mult de jumătate din proprietăți fiind situate în București și județul Ilfov. Orașe regionale precum Constanța, Iași, Timișoara, Sibiu și Ploiești au atras 36% din suprafața totală tranzacționată. În funcție de potențialul de dezvoltare, pe terenurile nou achiziționate, cumpărătorii au avut în vedere, în principal, proiecte rezidențiale. Astfel, cu 45% din suprafața totală tranzacționată, terenurile cu destinație rezidențială viitoare au generat cea mai mare cerere, urmate de cele potrivite pentru proiecte mixte și de retail (cote aproape egale de 25% din suprafața totală vândută). Cu suprafețe cuprinse între 1,0 -2,0 hectare, terenurile de dezvoltare pentru uz industrial au atras 6% din total.

Figure 25: Total Land Transactions (sq m) by Type of Use H1 2023



Privind cu nerăbdare cererea terenurilor pentru dezvoltare ținând cont de topul creat de principalele tranzacții din H1 2023, interesele cumpărătorilor se îndreaptă din nou către proiecte de retail și industriale, dar ținând cont de criterii diferite față de anii trecuți.

Chiar dacă dezvoltatorii sunt încă interesați să achiziționeze terenuri rezidențiale, cererea din acest sector pare să se fi diminuat începând cu a doua jumătate a anului precedent. Ceea ce a prelungit procesul decizional este prețul de vânzare, cumpărătorii așteptând oferte competitive.

În acest moment, cea mai mare cerere este generată de sectorul retail, investitorii cautând terenuri potrivite pentru investiție nu doar în București și marile orașe regionale, ci și în orașe secundare și chiar terțiare, apropierea de viitorii lor clienți fiind criteriul principal de selecție.

În ceea ce privește terenurile de uz industrial, cererea venită de la dezvoltatorii consacrați nu a încetat niciodată, dar pentru ei cheia este infrastructura. Astfel, amplasamentele cu acces bun în apropierea lucrărilor de infrastructură în derulare, precum autostrăzile A0 și A7, sunt locațiile căutate de investitorii industriali și logistici. Ceea ce poate fi un plus în acest sector, este numărul tot mai mare de companii din Asia care caută să deschidă unități de producție în CEE, iar România se numără printre țările pe care le iau în considerare. În plus, se remarcă o cantitate impresionantă de cerere pentru terenurile potrivite pentru dezvoltarea fermelor fotovoltaice, sau pentru alte surse durabile de energie verde, cum ar fi turbinele eoliene. Cu toate acestea, procesul de selecție este lung, așa că un impact mai mare ar putea fi observat începând cu 2024.

Terenurile pentru dezvoltare în segmentul de birouri sunt încă solicitate în special în București, dar blocajul creat de restricțiile de zonare comportă o presiune suplimentară pe o piață care a trecut prin schimbări substanțiale în ultimii doi ani și jumătate.

Sursa: Real Estate Market Report H1 2023 | Romania | CBRE

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este într-un echilibru, oferta fiind aproximativ egală cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este de nivel scăzut. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chirii pentru acest tip de proprietate se vor menține în stagnare.

In prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

CAPITOLUL 5. Evaluarea bunului

5.1 Abordări în evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.

5.2 Abordarea prin piață – Analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

analiza pe perechi de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

ANALIZA COMPARATIVĂ

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează fie analiza pe perechi de date (tehnică cantitativă), fie analiza comparațiilor relative (tehnică calitativă) pentru a obține valoarea proprietății imobiliare subiect. Acestea sunt tehnicile din cadrul abordării prin piață cel mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Ajustările obținute prin aplicarea analizei comparative sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților imobiliare comparabile; ele pot fi exprimate fie în sumă absolută și/sau în procente, fie în termeni calitativi (de exemplu, „inferior”, „superior”, „mult inferior”, „mult superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc clar mărimea și/sau calitatea diferențelor dintre caracteristicile proprietății subiect și cele ale proprietăților comparabile.

Analiza pe perechi de date

Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar. Deseori, evaluatorul trebuie să încerce să analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici.

Analiza datelor secundare

Reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăți imobiliare comparabile. Aceste date secundare descriu, în general, piața imobiliară și sunt, de obicei, colectate de firme ce activează în domeniul cercetării sau de diferite instituții ale statului.

APLICAȚII

În aplicarea abordării prin piață, un evaluator poate folosi atât tehnicile cantitative, cât și cele calitative. Dacă ajustările pot fi derivate din tehnicile cantitative, în general acestea vor fi primele aplicate. Diferențele aferente elementelor de comparație specifice, care nu pot fi ajustate matematic în mod precis, se iau în considerare în analiza calitativă. Cele două metodologii sunt complementare și deseori se utilizează combinat.

Pentru a identifica și estima ajustările, un evaluator poate utiliza și alte tehnici. Evaluatorul ar trebui să ia în considerare toate tehnicile aplicabile, pentru a determina care dintre ele este cea mai adecvată pentru evaluare. În general, cu cât proprietatea imobiliară subiect este mai complexă, cu atât numărul tehnicilor care pot fi aplicate în evaluare este mai mare.

Ajustările trebuie să reprezinte percepția pieței și să fie argumentate în rapoartele de evaluare.

Evaluatorul trebuie să fie foarte atent și să ajusteze prețurile comparabilelor, pentru diferențele existente între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății evaluate.

Există situații în care unele elemente de comparație se suprapun sau sunt percepute pe piață „la pachet”. Evaluatorul trebuie să aibă grijă să nu efectueze ajustări de două ori pentru aceleași diferențe (să evite dubla ajustare).

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii finale îl va conduce pe acesta înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cele ale proprietății subiect. În grila datelor de piață acest aspect este reflectat de numărul și cuantumul ajustărilor. Numărul mic de ajustări și cuantumul mic al acestora indică asemănarea proprietății comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cât numărul de ajustări aplicate este mai mic și, totodată, cuantumul ajustărilor este mai mic, cu atât proprietatea comparabilă este mai asemănătoare cu proprietatea subiect.

Deși analiza pe perechi de date este, teoretic, o metodă analitică, uneori este impracticabilă, deoarece numai un număr redus de proprietăți imobiliare similare poate fi disponibil și este dificil de cuantificat ajustările atribuite tuturor caracteristicilor prezentate. O ajustare obținută pe baza unui singur set de perechi de date nu este neapărat definitorie, așa cum o singură tranzacție nu reflectă neapărat valoarea de piață. Totuși, chiar și atunci când sunt disponibile date limitate, evaluatorul nu va ignora această tehnică. Mai degrabă va determina valoarea ajustării indicată de date limitate și va folosi alte proceduri analitice pentru a testa credibilitatea ajustărilor derivate din seturile de perechi de date. Este imperativ ca evaluatorul să folosească toate metodele analitice pentru a soluționa problema de evaluare.

Astfel, în aplicarea abordării prin piața se pot utiliza combinate diferite tehnici simultan precum analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În cazul elementelor de comparație pentru care există suficiente date pentru a aplica tehnica pe perechi de date se va aplica această tehnică, iar pentru elemente pentru care datele disponibile sunt limitate evaluatorul se va îndrepta către analiza datelor secundare.

Argumentarea ajustărilor, bazată pe informațiile de pe piața imobiliară specifică, trebuie să fie susținută în rapoartele de evaluare cu informațiile prezentate în cadrul analizei pieței imobiliare specifice. Astfel, analiza pieței imobiliare trebuie să conțină toate informațiile care au stat la baza ajustărilor. De asemenea, toate ajustările trebuie să fie analizate și trecute prin filtrul evaluatorului și nu trebuie aplicată o ajustare doar pentru că există o diferență, ci trebuie analizată piața specifică și trebuie văzut dacă existența acelei diferențe este recunoscută de piață sau nu.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Valoarea de piața
42.090 Euro, echivalentul a 209.187 Lei (115 Euro/mp)

CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piata – 42.090 Euro

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (apartament) și scopul evaluării (vanzare), este comparatia directa din cadrul abordării prin piata. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*.

Având în vedere cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este *abordarea prin piata*.

Astfel, valoarea de piata a proprietății a fost estimată la:

42.090 Euro, echivalentul a 209.187 Lei (115 Euro/mp)

Cu stima,

Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



ANEXE:

Abordarea prin piata

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	366.00 mp	470 mp	675 mp	607 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		110 €/mp	104 €/mp	115 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5.5 €/mp	-5.2 €/mp	-5.8 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Slobozia, Piata, Aleea Pietei	Slobozia - Median, Liceul de arte	Slobozia - Cartier Tineretului	Slobozia - Cartier Tineretului
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuquantum ajustare (%)		0%	10%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	10 €/mp	11 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	108 €/mp	121 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	366.00 mp	470 mp	675 mp	607 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	3%	3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	3 €/mp	4 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	residential	residential	residential
Cuquantum ajustare (%)		15%	15%	15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		16 €/mp	16 €/mp	18 €/mp
DRUM DE ACCES	din drum public	din drum public	din drum public	din drum public
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
Coefficienti urbanistici	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN, DESCHIDERE	neregulata	regulata, d=15 ml	regulata, d=27 ml	regulata, d=25 ml
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5 €/mp	-11 €/mp	-12 €/mp
ALTE AMENAJARI ALE TERENULUI	nu	nu	nu	Autorizatie
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	-11 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		10%	8%	-1%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		10 €/mp	9 €/mp	-1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		115 €/mp	117 €/mp	119 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		114.95 €/mp	117.04 €/mp	119.20 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		21 €	40 €	45 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		20%	41%	41%
Numarul de ajustari (buc.)		2	4	4
VALOARE DE PIATA* :		115 €/mp	42,090 €	209,187 lei
				<i>Curs valutar BNR:</i>
				<i>4.97 lei/€</i>

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Slobozia - Median, Liceul de arte - locație similară Co_B: Slobozia - Cartier Tineretului - locație inferioară (10 %)

Co_C: Slobozia - Str. Domnita Balasa, Median - locație mai bună (-20 %) Co_D: Slobozia - Cartier Tineretului - locație inferioară (10 %)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A - nu necesită ajustări Co_B, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 3%
Co_C - nu necesită ajustări Co_D, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 3%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (comercial) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: din drum public - similar Co_B: din drum public - similar
Co_C: din drum public - similar Co_D: din drum public - similar

AJUSTARI PENTRU COEFICIENTII URBANISTICI

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Un set de coeficienți buni pot indica o dezvoltare mai largă a amplasamentului. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți.

Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, din cauza coeficienților diferiți.

Co_A: conf PUZ zonal - similar Co_B: conf PUZ zonal - similar
Co_C: conf PUZ zonal - similar Co_D: conf PUZ zonal - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre coeficienții comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: toate utilitățile - similar Co_B: toate utilitățile - similar
Co_C: toate utilitățile - superior (-5 %) Co_D: toate utilitățile - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studii vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, d=15 ml - superior (-5 %) B: regulată, d=27 ml - superior C: regulată - D: regulată, d=25 ml - superior (-10 %)
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: Nu - similar Co_B: Nu - similar
Co_C: Nu - similar Co_D: Nu - similar

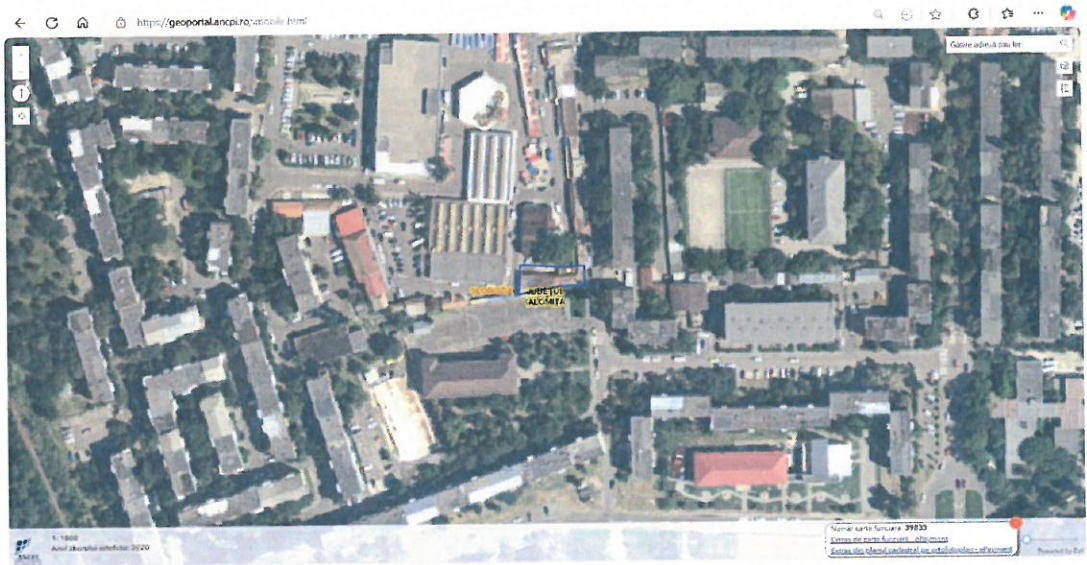
FOTOGRAFII:
Vecinatati si acces



Teren subiect



AMPLASAMENT





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39833 Slobozia

Nr. cerere	148258
Ziua	07
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182199505



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Piata Agroalimentara, Nr. 18, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39833	366	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 39833-C1 (radiata); Constructia C2 inscrista in CF 39833-C2 (radiata); Constructia C3 inscrista in CF 39833-C3; TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46388 / 18/02/2021		
Act Notarial nr. 112, din 17/02/2021 emis de Stuparu Costin Marian;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 39833 a imobilului cu numarul cadastral 39833 / UAT Slobozia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 39280 inscris in cartea funciara 39280;	A1
Act Notarial nr. 800, din 20/09/2019 emis de Stuparu Costin Marian;		
B2	Se infiinteaza cf. 39280 a imobilului cu nr. cad. 39280/Slobozia ca urmare a alipirii urmatoarelor 5 imobile: -- nr.cad.34301\cf.34301; -- nr.cad.34313\cf.34313; -- nr.cad.37769\cf.37769; -- nr.cad.37770\cf.37770; -- nr.cad.39260\cf.39260;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019;</i>		
Act nr. 1230 din 2001;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34301/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 1528 din 08/05/2001; (provenita din conversia CF 2945)</i>		
Incheiere Cf nr. 1327 din 2003;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34313/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 1327 din 24/04/2003; (provenita din conversia CF 1168)</i>		
Incheiere Cf nr. 1327 din 2003, incheiere cf 698 din 2003, din 24/04/2003 emis de OCPI IALOMITA; Autorizatie De Constructie Pentru Executari De Lucrari nr. 91, 92, 93, din 07/04/1976 emis de Primaria Slobozia;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37769/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 1327 din 24/04/2003;</i>		
Act nr. 1930, din 24/04/2003 emis de BNP SAVA DOINA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) UAT SLOBOZIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37770/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 1327 din 24/04/2003;</i>		
Act Administrativ nr. 135, din 27/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 66457, din 04/07/2019 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 66463, din 04/07/2019 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE,privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT SLOBOZIA , CIF:4365352 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 39260/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 65313 din 08/07/2019;</i>		
Act Administrativ nr. 123966, din 14/12/2020 emis de OCPI IALOMITA;		
B8	se noteaza din oficiu propunerea de dezmembrare a imobilului de la A1, conform documentatiei cadastrale, avizata de OCPI Ialomita la data de 29.12.2020	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 134773 din 30/12/2020;</i>		

C. Partea III. SARCINI

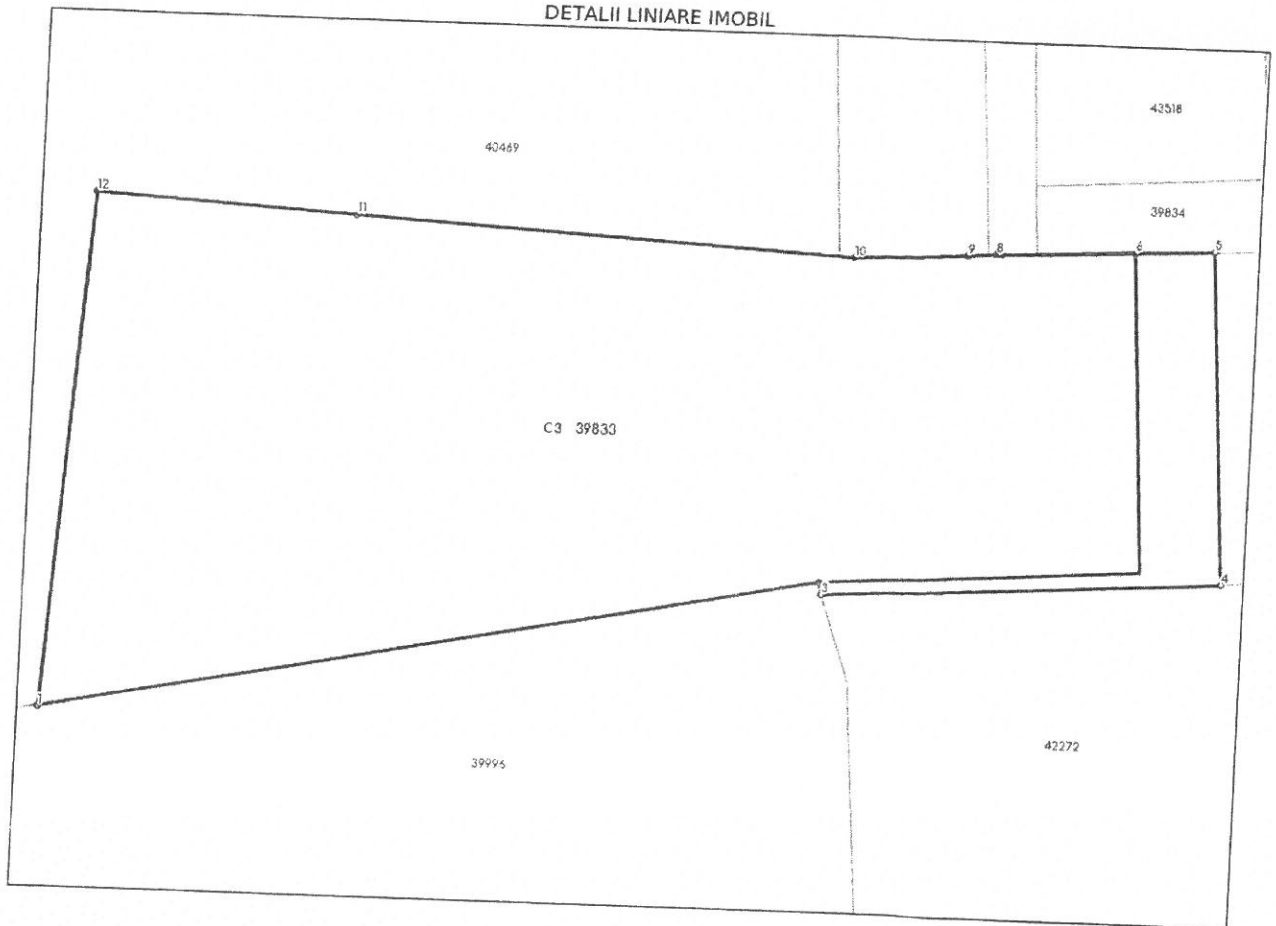
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
46388 / 18/02/2021		
Act Administrativ nr. 2709, din 25/07/2013 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) SC MAYRA CONSTRUCT SRL , CIF:29892250 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34301/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 44888 din 26/07/2013;</i>		
Act Administrativ nr. 2708, din 25/07/2013 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) SC MAYRA CONSTRUCT SRL , CIF:29892250 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34313/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 47577 din 13/08/2013;</i>		
Act Administrativ nr. 2946, din 26/03/2018 emis de Primaria Slobozia, Ialomita;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la 22.09.2065	A1
1) MAYRA CONSTRUCT SRL , CIF:29892250 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37769/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 69557 din 07/09/2018;</i>		
Act Administrativ nr. 2947, din 26/03/2018 emis de Primaria Slobozia, judetul Ialomita;		
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) MAYRA CONSTRUCT SRL , CIF:29892250 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37770/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 69555 din 07/09/2018;</i>		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39833	366	TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	366	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.522
2	3	0.348
3	4	11.366
4	5	9.509
5	6	2.334
6	7	3.797

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.15
8	9	0.82
9	10	3.111
10	11	14.281
11	12	7.447
12	1	14.779

*** 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,
07/11/2024, 14:20

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.15
8	9	0.82
9	10	3.111
10	11	14.281
11	12	7.447
12	1	14.779

** 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,

07/11/2024, 14:20

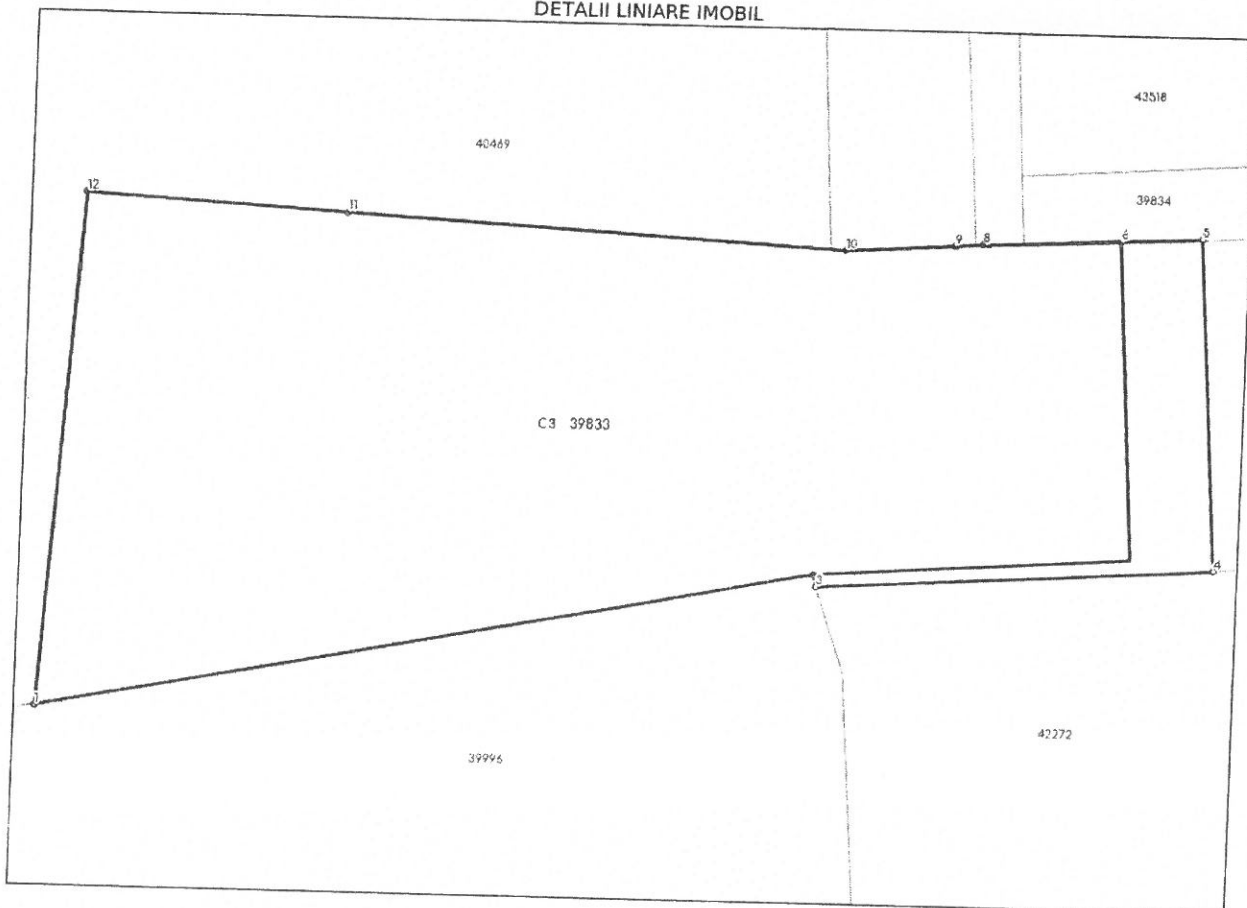
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39833	366	TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	366	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.522
2	3	0.348
3	4	11.366
4	5	9.509
5	6	2.334
6	7	3.797

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) UAT SLOBOZIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37770/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 1327 din 24/04/2003;</i>		
Act Administrativ nr. 135, din 27/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 66457, din 04/07/2019 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 66463, din 04/07/2019 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE,privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT SLOBOZIA , CIF:4365352 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 39260/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 65313 din 08/07/2019;</i>		
Act Administrativ nr. 123966, din 14/12/2020 emis de OCPI IALOMITA;		
B8	se noteaza din oficiu propunerea de dezmembrare a imobilului de la A1, conform documentatiei cadastrale, avizata de OCPI Ialomita la data de 29.12.2020	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 134773 din 30/12/2020;</i>		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
46388 / 18/02/2021		
Act Administrativ nr. 2709, din 25/07/2013 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) SC MAYRA CONSTRUCT SRL , CIF:29892250 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34301/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 44888 din 26/07/2013;</i>		
Act Administrativ nr. 2708, din 25/07/2013 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) SC MAYRA CONSTRUCT SRL , CIF:29892250 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34313/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 47577 din 13/08/2013;</i>		
Act Administrativ nr. 2946, din 26/03/2018 emis de Primaria Slobozia, Ialomita;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la 22.09.2065	A1
1) MAYRA CONSTRUCT SRL , CIF:29892250 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37769/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 69557 din 07/09/2018;</i>		
Act Administrativ nr. 2947, din 26/03/2018 emis de Primaria Slobozia, judetul Ialomita;		
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) MAYRA CONSTRUCT SRL , CIF:29892250 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37770/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 69555 din 07/09/2018;</i>		



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

Nr. cerere	148258
Ziua	07
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182199505



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39833 Slobozia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Piata Agroalimentara, Nr. 18, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39833	366	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 39833-C1 (radiata); Constructia C2 inscrista in CF 39833-C2 (radiata); Constructia C3 inscrista in CF 39833-C3; TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46388 / 18/02/2021		
Act Notarial nr. 112, din 17/02/2021 emis de Stuparu Costin Marian;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 39833 a imobilului cu numarul cadastral 39833 / UAT Slobozia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 39280 inscris in cartea funciara 39280;	A1
Act Notarial nr. 800, din 20/09/2019 emis de Stuparu Costin Marian;		
B2	Se infiinteaza cf. 39280 a imobilului cu nr. cad. 39280/Slobozia ca urmare a alipirii urmatoarelor 5 imobile: -- nr.cad.34301\cf.34301; -- nr.cad.34313\cf.34313; -- nr.cad.37769\cf.37769; -- nr.cad.37770\cf.37770; -- nr.cad.39260\cf.39260;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019;		
Act nr. 1230 din 2001;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34301/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 1528 din 08/05/2001; (provenita din conversia CF 2945)		
Incheiere Cf nr. 1327 din 2003;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34313/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 1327 din 24/04/2003; (provenita din conversia CF 1168)		
Incheiere Cf nr. 1327 din 2003, incheiere cf 698 din 2003, din 24/04/2003 emis de OCPI IALOMITA; Autorizatie De Constructie Pentru Executari De Lucrari nr. 91, 92, 93, din 07/04/1976 emis de Primaria Slobozia;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37769/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 1327 din 24/04/2003;		
Act nr. 1930, din 24/04/2003 emis de BNP SAVA DOINA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1

AMPLASAMENT



FOTOGRAFII:
Vecinatati si acces



Teren subiect



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Slobozia - Median, Liceul de arte - locație similară Co_B: Slobozia - Cartier Tineretului - locație inferioară (10 %)

Co_C: Slobozia - Str. Domnita Balasa, Median - locație mai bună (-20 %) Co_D: Slobozia - Cartier Tineretului - locație inferioară (10 %)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunoscut cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A - nu necesită ajustări

Co_B, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 3%

Co_C - nu necesită ajustări

Co_D, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 3%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (comercial) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: din drum public - similar

Co_B: din drum public - similar

Co_C: din drum public - similar

Co_D: din drum public - similar

AJUSTARI PENTRU COEFICIENTI URBANISTICI

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Un set de coeficienți buni pot indica o dezvoltare mai largă a amplasamentului. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți.

Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, din cauza coeficienților diferiți.

Co_A: conf PUZ zonal - similar

Co_B: conf PUZ zonal - similar

Co_C: conf PUZ zonal - similar

Co_D: conf PUZ zonal - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre coeficienții comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: toate utilitățile - similar

Co_B: toate utilitățile - similar

Co_C: toate utilitățile - superior (-5 %)

Co_D: toate utilitățile - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, d=15 ml - superior (-5 %) B: regulată, d=27 ml - superior C: regulată -

D: regulată, d=25 ml - superior (-10 %)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: Nu - similar

Co_B: Nu - similar

Co_C: Nu - similar

Co_D: Nu - similar

ANEXE:

Abordarea prin piata

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	366.00 mp	470 mp	675 mp	607 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		110 €/mp	104 €/mp	115 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5.5 €/mp	-5.2 €/mp	-5.8 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Slobozia, Piata, Aleea Pietei	Slobozia - Median, Liceul de arte	Slobozia - Cartier Tineretului	Slobozia - Cartier Tineretului
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuquantum ajustare (%)		0%	10%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	10 €/mp	11 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	108 €/mp	121 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	366.00 mp	470 mp	675 mp	607 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	3%	3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	3 €/mp	4 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		15%	15%	15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		16 €/mp	16 €/mp	18 €/mp
DRUM DE ACCES	din drum public	din drum public	din drum public	din drum public
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
Coefficienti urbanistici	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN, DESCHIDERE	neregulata	regulata, d=15 ml	regulata, d=27 ml	regulata, d=25 ml
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5 €/mp	-11 €/mp	-12 €/mp
ALTE AMENAJARI ALE TERENULUI	nu	nu	nu	Autorizatie
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	-11 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		10%	8%	-1%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		10 €/mp	9 €/mp	-1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		115 €/mp	117 €/mp	119 €/mp
Cheptuie pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		114.95 €/mp	117.04 €/mp	119.20 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)	(€)	21 €	40 €	45 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)	(%)	20%	41%	41%
Numarul de ajustari (buc.)	(buc.)	2	4	4
VALOARE DE PIATA* :		115 €/mp	42,090 €	echivalent a 209,187 lei

**Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este Curs valutar BNR: dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari. 4.97 lei/€

CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piata – 42.090 Euro

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (apartament) și scopul evaluării (vanzare), este comparația directă din cadrul abordării prin piata. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*.

Având în vedere cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este *abordarea prin piata*.

Astfel, valoarea de piata a proprietății a fost estimată la:

42.090 Euro, echivalentul a 209.187 Lei (115 Euro/mp)

Cu stima,

Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



Evaluatorul trebuie să fie foarte atent și să ajusteze prețurile comparabilelor, pentru diferențele existente între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății evaluate.

Există situații în care unele elemente de comparație se suprapun sau sunt percepute pe piață „la pachet”. Evaluatorul trebuie să aibă grijă să nu efectueze ajustări de două ori pentru aceleași diferențe (să evite dubla ajustare).

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii finale îl va conduce pe acesta înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cele ale proprietății subiect. În grila datelor de piață acest aspect este reflectat de numărul și cuantumul ajustărilor. Numărul mic de ajustări și cuantumul mic al acestora indică asemănarea proprietății comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cât numărul de ajustări aplicate este mai mic și, totodată, cuantumul ajustărilor este mai mic, cu atât proprietatea comparabilă este mai asemănătoare cu proprietatea subiect.

Deși analiza pe perechi de date este, teoretic, o metodă analitică, uneori este impracticabilă, deoarece numai un număr redus de proprietăți imobiliare similare poate fi disponibil și este dificil de cuantificat ajustările atribuite tuturor caracteristicilor prezentate. O ajustare obținută pe baza unui singur set de perechi de date nu este neapărat definitorie, așa cum o singură tranzacție nu reflectă neapărat valoarea de piață. Totuși, chiar și atunci când sunt disponibile date limitate, evaluatorul nu va ignora această tehnică. Mai degrabă va determina valoarea ajustării indicată de date limitate și va folosi alte proceduri analitice pentru a testa credibilitatea ajustărilor derivate din seturile de perechi de date. Este imperativ ca evaluatorul să folosească toate metodele analitice pentru a soluționa problema de evaluare.

Astfel, în aplicarea abordării prin piața se pot utiliza combinate diferite tehnici simultan precum analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În cazul elementelor de comparație pentru care există suficiente date pentru a aplica tehnica pe perechi de date se va aplica această tehnică, iar pentru elemente pentru care datele disponibile sunt limitate evaluatorul se va îndrepta către analiza datelor secundare.

Argumentarea ajustărilor, bazată pe informațiile de pe piața imobiliară specifică, trebuie să fie susținută în rapoartele de evaluare cu informațiile prezentate în cadrul analizei pieței imobiliare specifice. Astfel, analiza pieței imobiliare trebuie să conțină toate informațiile care au stat la baza ajustărilor. De asemenea, toate ajustările trebuie să fie analizate și trecute prin filtrul evaluatorului și nu trebuie aplicată o ajustare doar pentru că există o diferență, ci trebuie analizată piața specifică și trebuie văzut dacă existența acelei diferențe este recunoscută de piață sau nu.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Valoarea de piața
42.090 Euro, echivalentul a 209.187 Lei (115 Euro/mp)

5.2 Abordarea prin piață – Analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

analiza pe perechi de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

ANALIZA COMPARATIVĂ

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează fie analiza pe perechi de date (tehnică cantitativă), fie analiza comparațiilor relative (tehnică calitativă) pentru a obține valoarea proprietății imobiliare subiect. Acestea sunt tehnicile din cadrul abordării prin piață cel mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Ajustările obținute prin aplicarea analizei comparative sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților imobiliare comparabile; ele pot fi exprimate fie în sumă absolută și/sau în procente, fie în termeni calitativi (de exemplu, „inferior”, „superior”, „mult inferior”, „mult superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc clar mărimea și/sau calitatea diferențelor dintre caracteristicile proprietății subiect și cele ale proprietăților comparabile.

Analiza pe perechi de date

Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar. Deseori, evaluatorul trebuie să încerce să analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici.

Analiza datelor secundare

Reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăți imobiliare comparabile. Aceste date secundare descriu, în general, piața imobiliară și sunt, de obicei, colectate de firme ce activează în domeniul cercetării sau de diferite instituții ale statului.

APLICAȚII

În aplicarea abordării prin piață, un evaluator poate folosi atât tehnicile cantitative, cât și cele calitative. Dacă ajustările pot fi derivate din tehnicile cantitative, în general acestea vor fi primele aplicate. Diferențele aferente elementelor de comparație specifice, care nu pot fi ajustate matematic în mod precis, se iau în considerare în analiza calitativă. Cele două metodologii sunt complementare și deseori se utilizează combinat.

Pentru a identifica și estima ajustările, un evaluator poate utiliza și alte tehnici. Evaluatorul ar trebui să ia în considerare toate tehnicile aplicabile, pentru a determina care dintre ele este cea mai adecvată pentru evaluare. În general, cu cât proprietatea imobiliară subiect este mai complexă, cu atât numărul tehnicilor care pot fi aplicate în evaluare este mai mare.

Ajustările trebuie să reprezinte percepția pieței și să fie argumentate în rapoartele de evaluare.

Privind cu nerăbdare cererea terenurilor pentru dezvoltare ținând cont de topul creat de principalele tranzacții din H1 2023, interesele cumpărătorilor se îndreaptă din nou către proiecte de retail și industriale, dar ținând cont de criterii diferite față de anii trecuți.

Chiar dacă dezvoltatorii sunt încă interesați să achiziționeze terenuri rezidențiale, cererea din acest sector pare să se fi diminuat începând cu a doua jumătate a anului precedent. Ceea ce a prelungit procesul decizional este prețul de vânzare, cumpărătorii așteptând oferte competitive.

În acest moment, cea mai mare cerere este generată de sectorul retail, investitorii cautând terenuri potrivite pentru investiție nu doar în București și marile orașe regionale, ci și în orașe secundare și chiar terțiare, apropierea de viitorii lor clienți fiind criteriul principal de selecție.

În ceea ce privește terenurile de uz industrial, cererea venită de la dezvoltatorii consacrați nu a încetat niciodată, dar pentru ei cheia este infrastructura. Astfel, amplasamentele cu acces bun în apropierea lucrărilor de infrastructură în derulare, precum autostrăzile A0 și A7, sunt locațiile căutate de investitorii industriali și logistici. Ceea ce poate fi un plus în acest sector, este numărul tot mai mare de companii din Asia care caută să deschidă unități de producție în CEE, iar România se numără printre țările pe care le iau în considerare. În plus, se remarcă o cantitate impresionantă de cerere pentru terenurile potrivite pentru dezvoltarea fermelor fotovoltaice, sau pentru alte surse durabile de energie verde, cum ar fi turbinele eoliene. Cu toate acestea, procesul de selecție este lung, așa că un impact mai mare ar putea fi observat începând cu 2024.

Terenurile pentru dezvoltare în segmentul de birouri sunt încă solicitate în special în București, dar blocajul creat de restricțiile de zonare comportă o presiune suplimentară pe o piață care a trecut prin schimbări substanțiale în ultimii doi ani și jumătate.

Sursa: Real Estate Market Report H1 2023 | Romania | CBRE

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este într-un echilibru, oferta fiind aproximativ egală cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este de nivel scăzut. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține în stagnare.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

CAPITOLUL 5. Evaluarea bunului

5.1 Abordări în evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.

2023, precum și reticența investitorilor de a cumpăra terenuri doar pentru a-și lărgi portofoliul, face ca localizarea să aibă nevoie de un plus, respectiv de infrastructura și de posibilitate de dezvoltare pentru a convinge un cumpărător să încheie o tranzacție

Figure 26: Bucharest Asking Selling Price (Range) | Development Land

Main Use	Office	Residential	Retail	Industrial
Prime Location	500 – 800 EUR / CUT* point	600 – 1,000 EUR / CUT* point	700 – 1,000 EUR / sq m	40 – 50 EUR / sq m
Secondary Location	200 – 350 EUR / CUT* point	250 – 500 EUR / CUT* point	300 – 500 EUR / sq m	20 – 35 EUR / sq m

Source: CBRE Research

*CUT refers to land use coefficient

Sursa: Real Estate Market Report H1 2023 | Romania | CBRE

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 80 Euro și chiar 130 Euro / mp, terenuri libere, construibile

Variația principală a prețurilor este antrenată în principal de localizarea proprietăților, dar și de apropierea lor de obiective importate în comunitate, apropierea de utilități, etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) pentru proprietăți similare proprietății subiect.

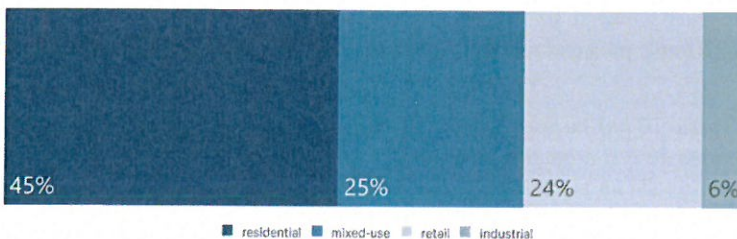
Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea

În prima jumătate a anului 2023, în România au fost tranzacționate aproximativ 72 de hectare de teren, mai mult de jumătate din proprietăți fiind situate în București și județul Ilfov. Orașe regionale precum Constanța, Iași, Timișoara, Sibiu și Ploiești au atras 36% din suprafața totală tranzacționată. În funcție de potențialul de dezvoltare, pe terenurile nou achiziționate, cumpărătorii au avut în vedere, în principal, proiecte rezidențiale. Astfel, cu 45% din suprafața totală tranzacționată, terenurile cu destinație rezidențială viitoare au generat cea mai mare cerere, urmate de cele potrivite pentru proiecte mixte și de retail (cote aproape egale de 25% din suprafața totală vândută). Cu suprafețe cuprinse între 1,0 -2,0 hectare, terenurile de dezvoltare pentru uz industrial au atras 6% din total.

Figure 25: Total Land Transactions (sq m) by Type of Use H1 2023



CAPITOLUL 3. Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere, situate în **Loc. Slobozia, Jud. Ialomita**

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona analizată.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este medie, având în vedere suprafețele mari analizate.

OFERTA

Cea mai mare tranzacție din punct de vedere al suprafeței a fost încheiată la Corbeanca, județul Ilfov, unde dezvoltatorul belgian Speedwell, unul dintre cei mai activi cumpărători de pe piața locală, a achiziționat un teren de 14,0 hectare pe care intenționează să dezvolte un ansamblu rezidențial. Situat în vecinătatea Bucureștiului pe malul Lacului Ostratu, proiectul rezidențial planificat de dezvoltator va aduna un mix de vile cu grădini generoase.

O altă tranzacție de amploare (peste 10 ha) încheiată în semestrul I 2023 este reprezentată de achiziția unui teren de circa 11 ha situat în partea de vest a orașului Constanța. Achiziția a fost făcută de Lion Capital și noul proprietar intenționează să dezvolte un proiect de utilizare mixtă, cu componente retail și rezidențiale.

Până la sfârșitul anului 2023, prețurile cerute pentru toate segmentele sunt estimate să se mențină la același nivel din prima parte a anului. Chiar și așa, numărul limitat de tranzacții încheiate până la sfârșitul T2

1.12 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele indicate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitant, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

CAPITOLUL 2. Descrierea terenului

2.1 Dreptul de proprietate evaluat

Conform extrasului de carte funciara nr. 148258 din 07.11.2024 pus la dispoziție, imobilul, se afla în proprietatea UAT SLOBOZIA. Asupra dreptului de proprietate este înscris drept de concesiune în favoarea MAYRA CONSTRUCT SRL

2.2 Caracteristicile bunului imobil

Informații despre amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în Loc. Slobozia, zona de sud a localității, pe strada Aleea Pietei, în cadrul Pietei Agroalimentare, în apropiere de intersecția cu Aleea Parcului, în apropiere de Liceul Tehnologic Înaltarea Domnului

Tipul zonei: Zona mixta rezidential-comerciala, cu locuinte (blocuri), spații comerciale individuale, dar și terenuri libere.

Accesul în zonă se realizează prin Aleea Pietei.

Accesul la teren se realizează direct din Aleea Pietei

În zona se mai afla:

Unități comerciale: Da

Unități de învățământ: Da

Unități medicale: Da

Instituții de cult: Da

Sedii de bănci: Da

Cursuri de apă: Nu

Altele: Parcul Pepiniera

Amplasarea proprietății este prezentată în anexele prezentului raport.

Utilități:

La data evaluării terenul dispune de toate utilitățile (en, el, apa, canalizare, gaz, rețea de internet și telefonie)

Caracteristici juridice:

Utilizare legală: Comercial

Servituți de trecere: Nu este cazul

Restricții de sistematizare: Nu este cazul

Alte restricții existente: Conform PUZ

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10.1 Ipoteze speciale

- Nu este cazul

1.11 Condiții limitative:

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la bunurile evaluate, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

La baza estimării valorii de piață au stat următoarele surse, documente și/sau informații:

- Documentele puse la dispoziție de către solicitant
- Extras de carte funciara
- Cataloage de cost (IROVAL, MATRIX ROM)

Alte informații necesare, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară;
- Articole din presa;

Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.10 Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

CAPITOLUL 1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluarii

Raportul de evaluare se refera la bunul imobil – teren intravilan in suprafata masurata de 366 mp, inscris in cartea funciara nr. 39833 cu nr. cadastral 39833, apartinand proprietarului UAT SLOBOZIA.

1.2 Scopul evaluarii

Estimarea **valorii de piață** a bunului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea vanzării.

1.3 Utilizarea evaluarii

Prezentul raport de evaluare se adresează **U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA**, in calitate de **client** si **destinatar**. Având în vedere Standardul ANEVAR, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluarii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a activelor, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.

1.5 Data inspectiei

Inspectia a fost efectuată pe teren în data de 06.12.2024, de către evaluator Harsescu Alexandru in prezenta reprezentantului proprietarului.

1.6 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 09.12.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Decembrie 2024.

Data evaluarii este 09.12.2024.

1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a valorii de piata este prezentata în EUR si LEI.

Cursul de schimb LEU / EUR valabil la data de referinta a evaluării (09.12.2024), și anume 4.97 LEI / EUR

1.8 Standardele aplicate

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinatori fata de vreuna din partile implicate.

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 si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de catre personalul PROFESSIONAL EVAL&CONSULT SRL.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Administrator Harsescu Alexandru



Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- i. Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- ii. Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- iii. Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind **valoarea de piata**;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Cu stima,

SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Administrator Harsescu Alexandru



Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Nicoleta Harsescu.

SCRISOARE DE OPINIE

Referitor: Evaluarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN aflat în proprietatea UAT SLOBOZIA

Obiectul evaluării îl constituie evaluarea bunului imobil – teren în suprafața măsurată de 366 mp, înscris în cartea funciara nr. 39833 cu nr. cadastral 39833, aparținând proprietarului UAT SLOBOZIA.

Scopul evaluării. Estimarea **valorii de piață** a activului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea vânzării.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța abordărilor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Generalități* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării, respectiv Ipoteze generale, Condiții limitative (2); *Dreptul de proprietate asupra proprietății supuse evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, prezentarea proprietății; (3) *Abordări în evaluare*; (4) *Evaluarea bunului*; (5) *Reconcilierea valorilor, Opinia evaluatorului; Anexe.*

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIAȚĂ, a bunului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport au fost obținute următoarele rezultate:

42.090 Euro, echivalentul a 209.187 Lei (115 Euro/mp)

Valabil pentru data de referință a evaluării 09.12.2024

Nota: La data inspecției, pe teren se afla o clădire – spațiu comercial P, care nu face obiectul prezentului raport de evaluare.



PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Adresa: Calarasi, Str. Pescarusi nr. 49, Jud. Calarasi | CUI RO32890810 | J 51/88/2014
Tel: 0242.332.788 E-mail: professional.evalurai@gmail.com | MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Nr. 110 PS din 09.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat in Loc. Slobozia, Piata Agroalimentara nr. 18, Jud. Ialomita,
in suprafata masurata de 366 mp, inscris in cartea funciara nr.
39833 cu nr. cadastral 39833

Proprietatea: UAT SLOBOZIA

Decembrie 2024

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL, al clientului al proprietarului.



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro

Comisia de Comerț și Prestări Servicii

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 366,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 39833 cu Nr. Cadastral 39833, către S.C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L.

Comisia de Comerț și Prestări Servicii, întrunită în sesiune în data de decembrie 2024, a luat în discuție următoarele materiale:

- Cererea Societății MAYRA CONSTRUCT S.R.L. nr. 563/ 21.08.2024, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 584789/ 21.08.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 119930/ 12.12.2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 39833 cu Nr. Cadastral 39833;
- Referatul de aprobare al domnului Primar POTOR Dănuț Alexandru;
- Raportului de specialitate al Compartimentului Evidență și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 120025/ 13.12.2024;
- Prevederile art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art.129 alin. 6, lit. b) și art. 364, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ; ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Municipiului Slobozia; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția nr. 1861 din Anexă), art. 331, pct. 2 lit. g) din Legea nr. 227/ 2015 privind Codul Fiscal,

Comisia a constatat următoarele:

Proiectul de hotărâre are la bază art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Municipiului Slobozia; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția nr. 703 din Anexă); art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), respectiv ale art. 139 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia de Comerț și Prestări Servicii, analizând materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

.....
.....
.....

**PREȘEDINTE,
MANEA Gigi**

**SECRETAR,
RADU Paros Mihăiță**



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro

Comisia Economico-Financiară

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 366,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 5, înscris în

Cartea Funciară nr. 39833 cu Nr. Cadastral 39833, către

S.C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L.

Comisia Economico-Financiară, întrunită în sedință în data de decembrie 2024, a luat în discuție următoarele materiale:

- Cererea Societății MAYRA CONSTRUCT S.R.L. nr. 563/ 21.08.2024, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 584789/ 21.08.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 119930/ 12.12.2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 39833 cu Nr. Cadastral 39833;
- Referatul de aprobare al domnului Primar POTOR Dănuț Alexandru;
- Raportului de specialitate al Compartimentului Evidență și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 120025/ 13.12.2024;
- Prevederile art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art.129 alin. 6, lit. b) și art. 364, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ; ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Municipiului Slobozia; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția nr. 1861 din Anexă), art. 331, pct. 2 lit. g) din Legea nr. 227/ 2015 privind Codul Fiscal,

Comisia a constatat urmatoarele:

Proiectul de hotărâre are la bază art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Municipiului Slobozia; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția nr. 703 din Anexă); art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), respectiv ale art. 139 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia Economico-Financiară, analizand materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

.....
.....
.....

**PREȘEDINTE,
STOICA Mihaela**

**SECRETAR,
SĂVOIU Octavian**