



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. 121566/18.12.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 105,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 43518 cu Nr. Cadastral 43518, 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., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 84189/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 121342/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 43518 cu Nr. Cadastral 43518;
- 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. 121354/17.12.2024;
- 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 105,00 mp, situat la adresa din Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 30, județul Ialomița, înscris în Cartea Funciară nr. 43518 cu Nr. Cadastral 43518 , cu o valoare de 60.013 lei, regim TVA - taxare inversă.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 105,00 mp, amplasat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 30, județul Ialomița, înscris în Cartea Funciară nr. 43518 cu Nr. Cadastral 43518, 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. 3204/ 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. 30, județul Ialomița, înscris în Cartea Funciară nr. 43518 cu Nr. Cadastral 43518 este de 60.013,00 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. 121563/18.12.2024

REFERAT DE APROBARE

al proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 105,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 43518 cu Nr. Cadastral 43518, 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., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 84189/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 121342/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 43518 cu Nr. Cadastral 43518 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Evidență și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 121354/17.12.2024.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexa la HCL 157/2024, poziția nr. 1863, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 105,00 mp este încheiat un contract de concesiune pe numele solicitantului, având nr. 3204/ 17.06.2021, pentru care plătește o redevență în cuantum de 2.215,01 lei pe anul 2024.

În urma evaluării făcute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 60.013 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. Solicitantă și-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.121354/17.12.2024

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. 30, județul Ialomița, cu suprafața de **105 mp, nr. cadastral 43518**, pentru suma de **60.013 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.1863.

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

Solicitantă prin adresa nr. 121342/2024 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 2.215,01 lei pe anul 2024.

Apreciem 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

121.352/ 17.12.2024

Răspuns: Adresa nr 121288/17.12.2024- instiintare pret teren 105 mp

Subiect: Răspuns: Adresa nr 121288/17.12.2024- instiintare pret teren 105 mp

de la: Mayra Zamfira <mayra.construct@ymail.com>

Data: 12/17/2024, 3:25 PM

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

Bună ziua,

Suntem de acord cu prețul stabilit și comunicat de dvs prin adresa nr 121288/17.12.2024, facem precizarea ca plata se va face integral, iar regimul de taxa pe valoarea adăugată este "taxare inversă".

Vă mulțumesc,

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 marți, decembrie 17, 2024, 3:21 p.m., Municipiul Slobozia - Patrimoniu <patrimoniu@municipiulslobozia.ro> a scris:

Buna ziua ! Va transmit adresa privind pretul terenului rezultat in urma evaluarii in suprafata de 105 mp.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3204, 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 122,00 mp., din domeniul privat al U.A.T. Slobozia, identificat prin nr. cadastral 39835, înscris în C.F. nr. 39280 a U.A.T. Slobozia, situat în municipiul Slobozia, strada Ialomiței, nr. 5 (Piața Agroalimentară), lot 3, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- Nord: teren domeniul privat al Municipiului Slobozia;
- Sud: teren domeniul privat al Municipiului Slobozia - lot 2;
- Est: teren domeniul public al Municipiului Slobozia - strada Pieții;
- Vest: teren domeniul public al Municipiului Slobozia (Piața Agroalimentară).

în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul Concedentului constă în C1 - construcție industrială și edilitară (identificată prin nr. cadastral 39835-C1 și C2 - construcție industrială și edilitară (identificată prin nr. cadastral 39835-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).



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. REDEVENȚA

Art. 3.-(1) Redevența este de 1.677,50 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 13,75 lei/mp./an.

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

V. PLATA REDEVENȚEI

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:

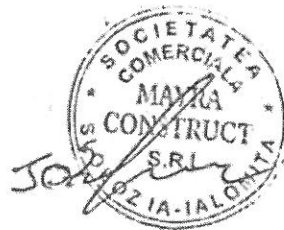
- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- 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. Quantumul daunelor se va determina în funcție de prejudiciul produs. Prejudiciul se va evalua printr-o expertiză tehnică;

(2). Prezentul 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 deplin 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

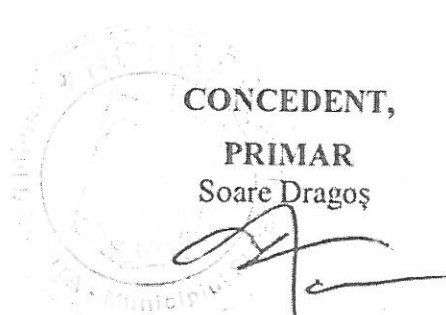
Art. 14. Conform Regulamentului 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, temeiurile juridice ale prelucrării datelor pot fi: relația contractuală, obligațiile legale ale operatorului, interesul public sau exercitarea autorității oficiale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



**CONCEDENT,
PRIMAR
Soare Dragoș**

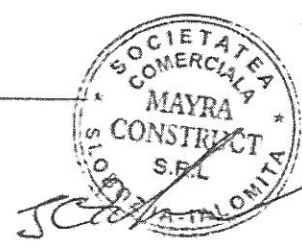
Serviciu Juridic,
jr. Dinu Aurelia

Director Impozite și Taxe,
ec. Adam Virginia

Întocmit,
cons. Grecu Lidia

CONCESIONAR,

S.C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L.
Zamfira Iulian - Cătălin





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 43518-C1 Slobozia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	43518-C1	Loc. Slobozia, Piata Agroalimentara, Nr. 30, Jud. Ialomita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:95.6 mp; S. construita desfasurata:108 mp; SPATIU COMERCIAL, PARTER, SUPRAFATA DESFASURATA 108 MP. ANUL CONSTRUIRII 2024.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
132011 / 09/10/2024	
Act Administrativ nr. 118300, din 09/12/2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 95745, din 02/10/2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 813, din 05/12/2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2024-95113, din 01/10/2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 1176, din 16/11/2023 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
1) MAYRA CONSTRUCT S.R.L., CIF:29892250	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	43518-C1	construcții industriale și edilitare	95,6	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:95.6 mp; S. construita desfasurata:108 mp; SPATIU COMERCIAL, PARTER, SUPRAFATA DESFASURATA 108 MP. ANUL CONSTRUIRII 2024.

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

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

Data și ora generării,

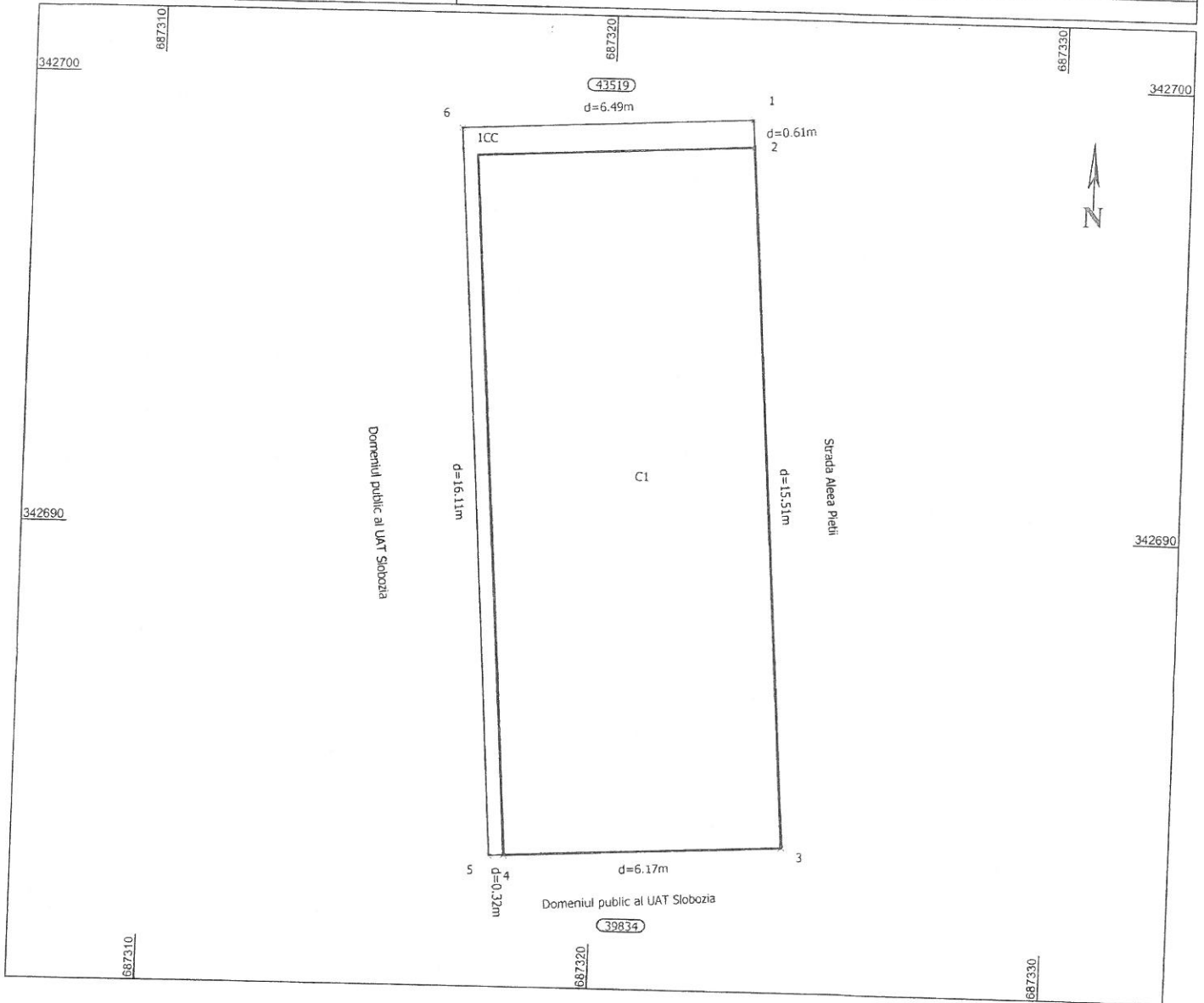
16/12/2024, 10:36

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 funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Slobozia	



A. Date referitoare la teren

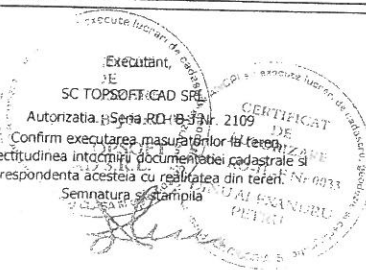
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	105	
Total		105	Teren intravilan.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	95.6	
Total		95.6	Spatiu comercial, parter, suprafata desfasurata 108 mp. Anul construirii 2024.

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

Alexa Semnat digital
ndru- de
Petru Alexandru
Dinu Dinu



Data: 01.10.2024

Inspector,

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

Ionel Lazar
Stampila BCPI

Semnatura si paraf

Semnat digital de
Ionel Lazar
Data: 2024.12.13
13:12:09 +02'00'



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 43518-C1 Slobozia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	43518-C1	Loc. Slobozia, Piata Agroalimentara, Nr. 30, Jud. Ialomita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:95.6 mp; S. construita desfasurata:108 mp; SPATIU COMERCIAL, PARTER, SUPRAFATA DESFASURATA 108 MP. ANUL CONSTRUIRII 2024.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
132011 / 09/10/2024	
Act Administrativ nr. 118300, din 09/12/2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 95745, din 02/10/2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 813, din 05/12/2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2024-95113, din 01/10/2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 1176, din 16/11/2023 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
1) MAYRA CONSTRUCT S.R.L. , CIF:29892250	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	43518-C1	construcții industriale și edilitare	95,6	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:95.6 mp; S. construita desfasurata:108 mp; SPATIU COMERCIAL, PARTER, SUPRAFATA DESFASURATA 108 MP. ANUL CONSTRUIRII 2024.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 730 RON, -Chitanța internă nr.2021022677/09-10-2024 în suma de 730, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 261.

Data soluționării,
13-12-2024

Asistent Registrator,
GABRIELA LIGIA MATEI

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 43518 Slobozia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Piata Agroalimentara, Nr. 30, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43518	105	Constructia C1 inregistrata in CF 43518-C1; TEREN INTRAVILAN.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
118624 / 16/09/2024		
Act Notarial nr. 866, din 16/09/2024 emis de Stuparu Costin Marian;		
B1	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;	A1
Act Notarial nr. 112, din 17/02/2021 emis de Stuparu Costin Marian;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 39835 a imobilului cu numarul cadastral 39835 / UAT Slobozia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 39280 inregistrat in cartea funciara 39280;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 46388 din 18/02/2021;</i>		
Act Notarial nr. 800, din 20/09/2019 emis de Stuparu Costin Marian;		
B3	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 39835/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019;</i>		
Act nr. 1230 din 2001;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT SLOBOZIA		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 46388 din 18/02/2021; 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;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT SLOBOZIA		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 46388 din 18/02/2021; 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;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT SLOBOZIA		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, inregistrata prin incheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF</i>		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37769/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 1327 din 24/04/2003;		
Act nr. 1930, din 24/04/2003 emis de BNP SAVA DOINA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT SLOBOZIA		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37770/Slobozia, înscrisă prin încheierea 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;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE ,privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 39260/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 65313 din 08/07/2019;</i>		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
118624 / 16/09/2024		
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 39835/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34301/Slobozia, înscrisă prin încheierea 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 39835/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34313/Slobozia, înscrisă prin încheierea 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 39835/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37769/Slobozia, înscrisă prin încheierea 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 39835/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37770/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 69555 din 07/09/2018;</i>		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43518	105	TEREN INTRAVILAN.

* 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	curți construcții	DA	105	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.487
2	3	16.111
3	4	0.319
4	5	6.168
5	6	15.508
6	1	0.611

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 730 RON, -Chitanta internă nr.2021022677/09-10-2024 în suma de 730, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 261.

Data soluționării,
13-12-2024

Asistent Registrator,
GABRIELA LIGIA MATEI

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



100180246528



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

Dosarul nr. 132011 / 09-10-2024

INCHEIERE Nr. 132011

Registrator: LOREDANA FLORINA BACU

Asistent: GABRIELA LIGIA MATEI

Asupra cererii introduse de MAYRA CONSTRUCT S.R.L. privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.95745/02-10-2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;
- Act Administrativ nr.2024-95113/01-10-2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;
- Act Administrativ nr.118300/09-12-2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;
- Act Administrativ nr.1176/16-11-2023 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;
- Act Administrativ nr.813/05-12-2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;

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 730 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.2021022677/09-10-2024 in suma de 730

pentru serviciul avand codul 251M, 261

Vazand referatul asistentului registrator

--Avand in vedere si dispozitiile art. 37 alin. 1 din Legea nr. 7/1996, republicata, coroborat cu dispoz.art. 89, art. 104, art. 112 alin 2 lit a) din Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al ANCPI

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 43518, inscris in cartea funciara 43518 UAT Slobozia avand proprietarii: 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, UAT SLOBOZIA in cota de 1/1 de sub B.8;
- imobilul cu nr. cadastral 43518-C1
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea MAYRA CONSTRUCT S.R.L., sub B.2 din cartea funciara 43518 UAT Slobozia;
- Se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale ale imobilului , conform documentatiei cadastrale avizata si receptionata de OCPI Ialomita ,la data de 13.12.2024, cu privire la repositionarea imobilului , inscrierea constructiei C1 si notarea adresei ca fiind strada Piata Agroalimentara nr 30 . asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 43518 UAT Slobozia;
- Se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale ale imobilului , conform documentatiei cadastrale avizata si receptionata de OCPI Ialomita ,la data de 13.12.2024, cu privire la repositionarea imobilului , inscrierea constructiei C1 si notarea adresei ca fiind strada Piata Agroalimentara nr 30 . asupra A1.1 sub B.1 din cartea funciara 43518 UAT Slobozia;

Prezenta se va comunica părților:

MAYRA CONSTRUCT S.R.L.

DINU ALEXANDRU PETRU

UAT SLOBOZIA

*) 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,
13-12-2024

Registrator,
LOREDANA FLORINA BACU

Asistent Registrator,
GABRIELA LIGIA MATEI

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 funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP*



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. 112 PS din 16.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat in Loc. Slobozia, Piata Agroalimentara nr. 30, Jud. Ialomita,
in suprafata masurata de 105 mp, in scris in cartea funciara nr.
43518 cu nr. cadastral 43518

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 în proprietatea UAT SLOBOZIA

Obiectul evaluării îl constituie evaluarea bunului imobil – teren în suprafața măsurată de 105 mp, înscris în cartea funciara nr. 43518 cu nr. cadastral 43518, 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:

- 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 – Abordări și metode de evaluare
- o SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- o 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:

12.075 Euro, echivalentul a 60.013 Lei (115 Euro/mp)

Valabil pentru data de referință a evaluării 16.12.2024

Nota: La data inspecției, pe teren se afla o clădire – spațiu 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 black 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 handwritten signature in black ink, appearing to be "Nicoleta Harsescu".

CAPITOLUL 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluării

Raportul de evaluare se referă la bunul imobil – teren intravilan în suprafața măsurată de 105 mp, înscris în cartea funciara nr. 43518 cu nr. cadastral 43518, aparținând proprietarului UAT SLOBOZIA.

1.2 Scopul evaluării

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

1.3 Utilizarea evaluării

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

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării

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 inspecției

Inspecția a fost efectuată pe teren în data de 06.12.2024, de către evaluator Harsescu Alexandru în prezența reprezentantului proprietarului.

1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 16.12.2024, 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 evaluării este 16.12.2024.

1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a valorii de piață este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb LEU / EUR valabil la data de referință a evaluării (16.12.2024), 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

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;

- 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 proprietatii, 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 conferă 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, 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

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.

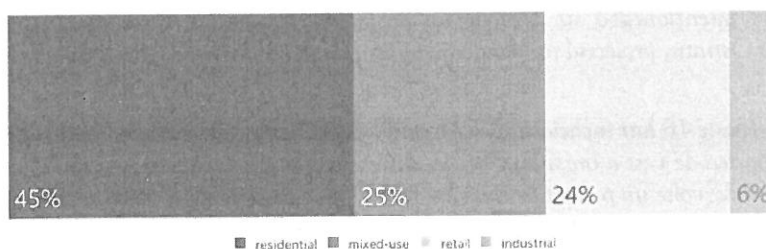
Cererea solvabilă

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 criteriile 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. Previzuni

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.

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 quantumul ajustărilor. Numărul mic de ajustări și quantumul 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, quantumul 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
12.075 Euro, echivalentul a 60.013 Lei (115 Euro/mp)

CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

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

Abordarea prin piata – 12.075 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:

12.075 Euro, echivalentul a 60.013 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)	105.00 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
RESTRICȚII 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)	105.00 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
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	12,075 €	60,013 lei
**Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				
				Curs valutar BNR: 4.97 lei/€

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 descreșterea în valoare a proprietăți 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 - locatie similara Co_B: Slobozia - Cartier Tineretului - locatie inferioara (10 %)

Co_C: Slobozia - Str. Domnita Balasa, Median - locatie mai buna (-20 %) Co_D: Slobozia - Cartier Tineretului - locatie inferioara (10 %)

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăți 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 ajustari 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 necesita ajustari Co_B, cu suprafata mai mare, primeste o ajustare de 3%

Co_C - nu necesita ajustari Co_D, cu suprafata mai mare, primeste o ajustare de 3%

Astfel, pentru <suprafata> 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 similara (comercial) cu cea a proprietatii subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustari.

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 COFICIENTI URBANISTICI

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Un set de coeficienti buni pot indica o dezvoltare mai largă a amplasamentului

De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți.

Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, din cauza coeficientilor 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 ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre coeficientii comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/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/dotari 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 utilitatile - similar Co_B: toate utilitatile - similar

Co_C: toate utilitatile - superior (-5 %) Co_D: toate utilitatile - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata 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 studii

vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulata, d=15 ml - superior (-5 %) B: regulata, d=27 ml - superior C: regulata - D: regulata, d=25 ml - superior (-10 %)

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

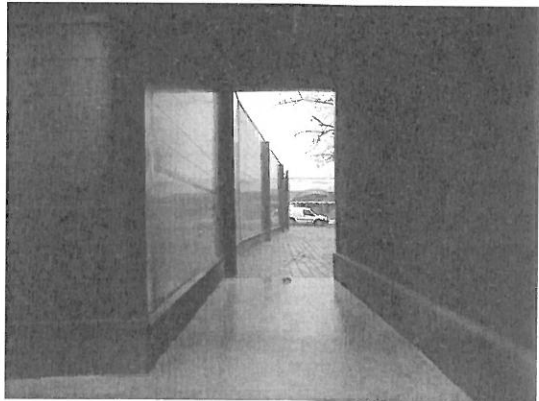
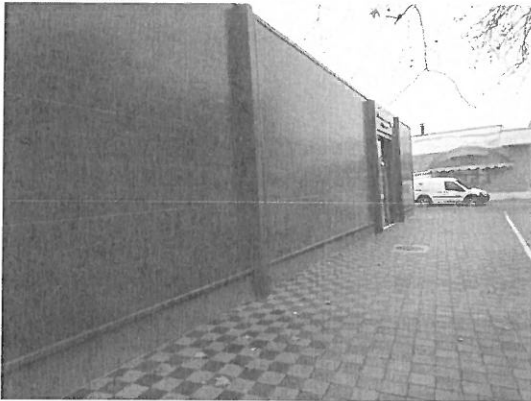
Co_A: Nu - similar Co_B: Nu - similar

Co_C: Nu - similar Co_D: Nu - similar

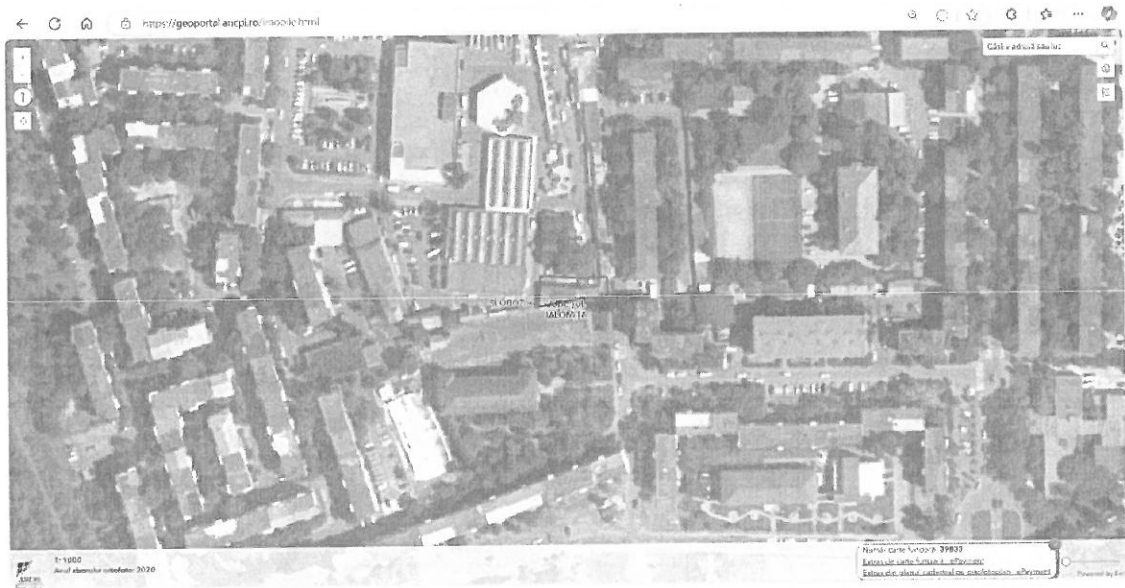
FOTOGRAFII:
Vecinatati si acces



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. 43518 Slobozia

Nr. cerere	132011
Ziua	09
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100180246528



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Piata Agroalimentara, Nr. 30, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43518	105	Construcția C1 înscrisă în CF 43518-C1; TEREN INTRAVILAN.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
118624 / 16/09/2024		
Act Notarial nr. 866, din 16/09/2024 emis de Stuparu Costin Marian;		
B1	Se înființează cartea funciara 43518 a imobilului cu numărul cadastral 43518 / UAT Slobozia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 39835 înscris în cartea funciara 39835;	A1
Act Notarial nr. 112, din 17/02/2021 emis de Stuparu Costin Marian;		
B2	Se înființează cartea funciara 39835 a imobilului cu numărul cadastral 39835 / UAT Slobozia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 39280 înscris în cartea funciara 39280; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021;</i>	A1
Act Notarial nr. 800, din 20/09/2019 emis de Stuparu Costin Marian;		
B3	Se înființează cf. 39280 a imobilului cu nr. cad. 39280/Slobozia ca urmare a alipirii următoarelor 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; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019;</i>	A1
Act nr. 1230 din 2001;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34301/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 1528 din 08/05/2001; (provenita din conversia CF 2945)</i>	A1
Încheiere Cf nr. 1327 din 2003;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34313/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 1327 din 24/04/2003; (provenita din conversia CF 1168)</i>	A1
Încheiere Cf nr. 1327 din 2003, încheiere cf 698 din 2003, din 24/04/2003 emis de OCPI IALOMITA; Autorizație De Construcție Pentru Executari De Lucrari nr. 91, 92, 93, din 07/04/1976 emis de Primaria Slobozia;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF</i>	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37769/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 1327 din 24/04/2003;		
Act nr. 1930, din 24/04/2003 emis de BNP SAVA DOINA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) UAT SLOBOZIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37770/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 1327 din 24/04/2003;	
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;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE ,privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 39260/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 65313 din 08/07/2019;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
118624 / 16/09/2024		
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 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34301/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 44888 din 26/07/2013;	
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 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 34313/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 47577 din 13/08/2013;	
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 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37769/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 69557 din 07/09/2018;	
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 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 39835/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 46388 din 18/02/2021; pozitie transcrisa din CF 39280/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 104206 din 23/09/2019; pozitie transcrisa din CF 37770/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 69555 din 07/09/2018;	

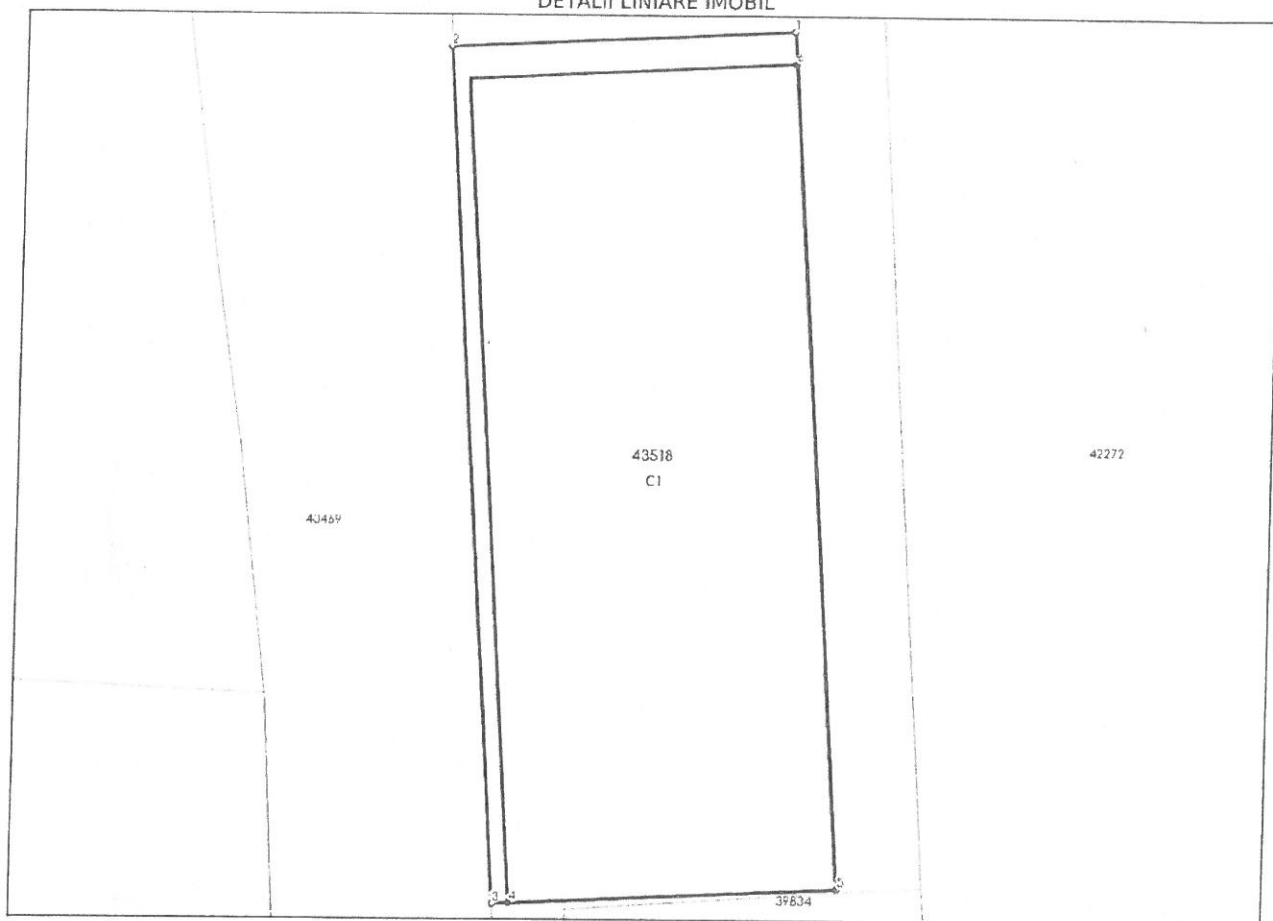
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43518	105	TEREN INTRAVILAN.

* 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	curți constructii	DA	105	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.487
2	3	16.111
3	4	0.319
4	5	6.168
5	6	15.508
6	1	0.611

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 730 RON, -Chitanța internă nr.2021022677/09-10-2024 în suma de 730, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 261.

Data soluționării,
13-12-2024

Asistent Registrator,
GABRIELA LIGIA MATEI

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

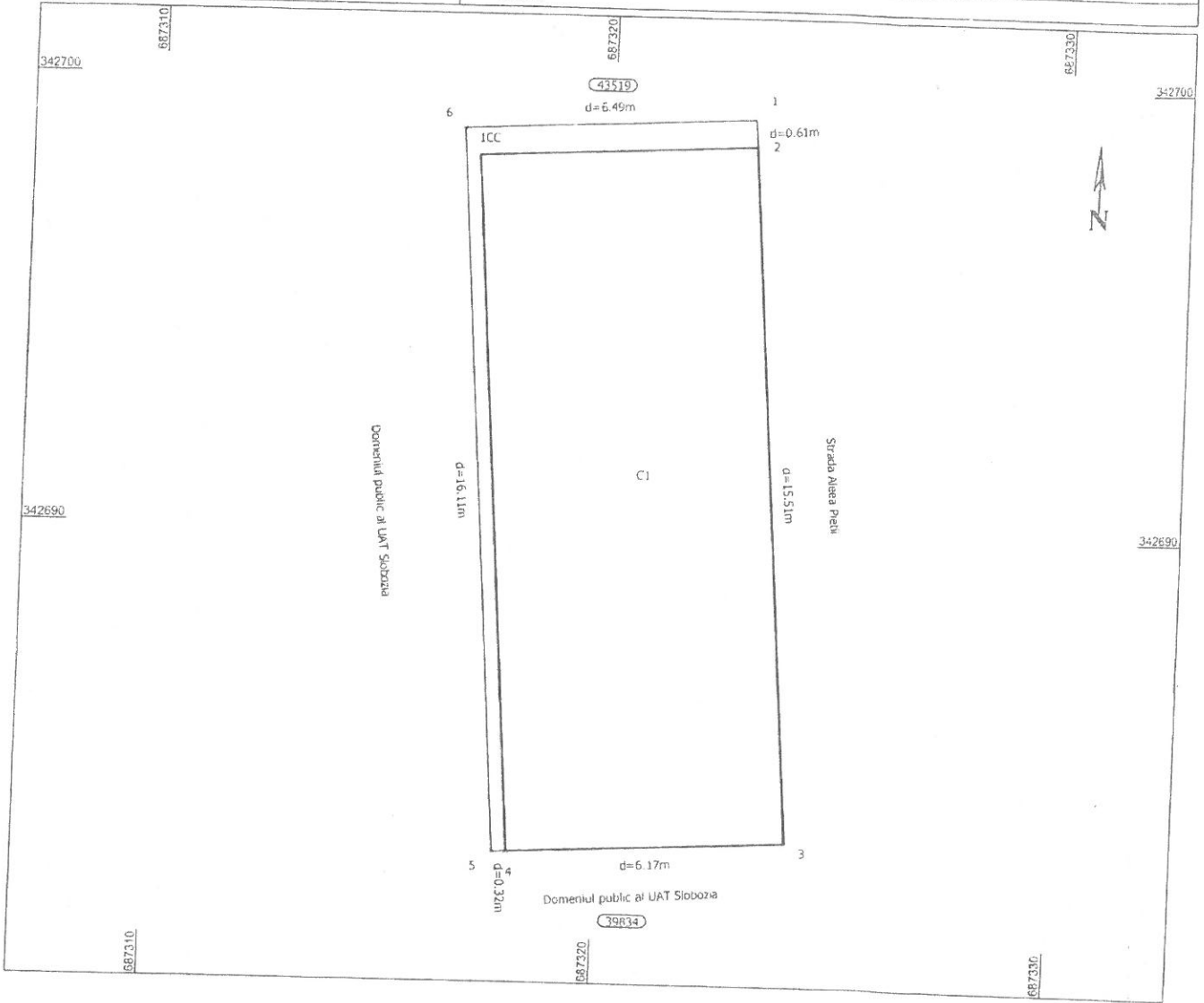
(parafa și semnătura)

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 Agroalimentare, nr. 30 Municipiul Slobozia Judetul Ialomitia
Nr. carte funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Slobozia	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
J	CC	105	
Total		105	Teren intravilan.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	95.6	
Total		95.6	Spatiu comercial, parter, suprafata desfasurata 108 mp. Anul construm. 2024.

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

Alexa Semnat digital
ndru- de
Petru Alexandru-Petru
Dinu Dinu

Executant,
SC TOPSOFT CAD SRL
Autorizata : Sena RD-03 Nr. 2109
Confirm executarea masuratorilor la teren,
precizia si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Semnatura si stampila

Data: 01.10.2024

Inspector,

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

lonel
Lazar
Data:
Stampila BCPJ

Semnatura si Data:
Semnat digital de
lonel Lazar
Data: 2024.12.13
13:12:09 +02'00'



**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 105,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 43518 cu Nr. Cadastral 43518, 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., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 84189/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 121342/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 43518 cu Nr. Cadastral 43518;
- 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. 121354/17.12.2024;
- 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 105,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 43518 cu Nr. Cadastral 43518, către
S.C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L.**

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

- Cererea Societății MAYRA CONSTRUCT S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 84189/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 121342/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, strada Ialomiței nr. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 43518 cu Nr. Cadastral 43518;
- 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. 121354/17.12.2024;
- 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 Economico-Financiară, analizând materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

**PREȘEDINTE,
STOICA Mihaela**

**SECRETAR,
SĂVOIU Octavian**