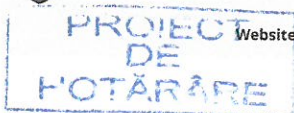




CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

Nr. 71411/27.06.2024

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 16.127,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, DN 2A, km 65+509, înscris în Cartea Funciară nr. 40977 cu Nr. Cadastral 40977, către Societatea Oyl Company Holding AG S.R.L

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data 25 aprilie 2024,

**Având în vedere:**

- Cererea Societății Oyl Company Holding AG SRL, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 50846/2023, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 44972/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, DN 2A, km 65+509, înscris în Cartea Funciară nr. 40977 cu Nr. Cadastral 40977;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 47248/2024;
- 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. 1319 din Anexă).

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 16.127,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, DN 2A, km 65+509, înscris în Cartea Funciară nr. 40977 cu Nr. Cadastral 40977, cu o valoare de 8.104.900 lei, fără TVA.

**Art. 2.** – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 16.127,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, DN 2A, km 65+509, înscris în Cartea Funciară nr. 40977 cu Nr. Cadastral 40977, pe care sunt edificate cinci construcții. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de suprafață conform contractului nr. 360/2021.

(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 Oyl Company Holding AG SRL, deținătoarea terenului situat în Municipiul Slobozia, DN 2A, km 65+509, înscris în Cartea Funciară nr. 40977 cu Nr. Cadastral 40977, este de 8.104.900 lei, la care se adaugă T.V.A.



**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](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

**Nr. 71413/27.06.2024**

**REFERAT DE APROBARE**

**al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 16.127,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, DN 2A, km 65+509, înscris în Cartea Funciară nr. 40977 cu Nr. Cadastral 40977, către Societatea Oyl Company Holding AG S.R.L**

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării Societății Oyl Company Holding AG SRL, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 50846/2023, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 44972/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, DN 2A, km 65+509, înscris în Cartea Funciară nr. 40977 cu Nr. Cadastral 40977 și a Raportului de specialitate al Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 47248/2024.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr.104/28.07.2011, poziția nr. 1319, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 16.127,00 mp este încheiat un contract de suprafață pe numele solicitantului, având nr. 360/2021.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 8.104.900 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. La acest preț se calculează TVA.

Solicitantă și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului astfel: avans în valoare de 810.490 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 7.294.410 lei în 5 rate anuale eșalonate pe o perioadă de 5 ani.

Ratele vor fi plătite anual, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare; în cazul nerespectării termenului de plată a ratelor, dobânzilor remuneratorii și a TVA-ului aferent dobânzii remuneratorii, se vor percepe majorări de întârziere în procent de 1% pentru fiecare luna de întârziere. Pentru ratele 2-5 se vor datora și dobânzi remuneratorii care vor fi egale cu rata dobânzii de politică monetară, la momentul încheierii contractului de vânzare, la care se vor adăuga două puncte procentuale, pentru fiecare rată. Dobânda remuneratorie stabilită la data încheierii contractului de vânzare va fi fixă pe întreaga durată a derulării contractului. Dobânzile remuneratorii mai sus menționate vor fi purtătoare de TVA, astfel că pentru fiecare rată se va adăuga TVA, mai puțin pentru prima rată care nu este purtătoare de dobândă.

În termen de zece zile de la emiterea facturii pentru contravaloarea terenului, beneficiarul este obligat să achite TVA-ul aferent acesteia.

În situația în care se optează pentru achitarea anticipată și integrală a restului de preț până la primul termen scadent nu se vor mai percepe dobânzi remuneratorii.

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,  
Dragoș SOARE**





**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](mailto: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 16.127,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, DN 2A, km 65+509, înscris în Cartea Funciară nr. 40977 cu Nr. Cadastral 40977, către Societatea Oyl Company Holding AG S.R.L

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

- Cererea Societății Oyl Company Holding AG SRL, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 50846/2023, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 44972/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, DN 2A, km 65+509, înscris în Cartea Funciară nr. 40977 cu Nr. Cadastral 40977;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 47248/2024;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

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 imobiliare, 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,**  
Mușat Gabriel

**SECRETAR,**  
Damian Georgică



**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](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

**Comisia Economico-Financiară**

**RAPORT DE AVIZARE**

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 16.127,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, DN 2A, km 65+509, înscris în Cartea Funciară nr. 40977 cu Nr. Cadastral 40977, către Societatea Oyl Company Holding AG S.R.L

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

- Cererea Societății Oyl Company Holding AG SRL, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 50846/2023, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 44972/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, DN 2A, km 65+509, înscris în Cartea Funciară nr. 40977 cu Nr. Cadastral 40977;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 47248/2024;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

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 imobiliare, 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,**  
Ioniță Gabriel

**SECRETAR,**  
Telehuz Anca



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](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

Direcția Urbanism  
Birou Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar

Nr.47248/20.03.2024

Ex. 1/2

## RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnatul Plăiașu Eduard Emanuel, șef Biroul Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, vă rog să binevoiți a supune analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Slobozia cererea de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către **SC OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.** din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 790/2023.

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. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, varianta DN2A, km 65+509, județul Ialomița, cu suprafața de **16.127 mp, nr. cadastral 40977**, pentru suma de 8.104.900 lei.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către **S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.** face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 453/20.12.2022 pozitia nr.1319.

Menționăm că acest preț este propus prin Raportul de Evaluare anexat. La acest preț se calculează TVA.

Conform Regulamentului privind vânzarea bunurilor imobile aprobat prin HCL nr. 147/28.04.2022 art.22 **SC OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.** prin cererea nr. 44972/13.03.2024 solicită eșalonarea ratelor anual pe o perioadă de 5 ani.

Solicitantă și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului astfel: avans în valoare de 810.490 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 7.294.410 lei în 5 rate anuale eșalonate pe o perioadă de 5 ani.

Ratele vor fi plătite anual, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare; în cazul nerespectării termenului de plată a ratelor, dobânzilor remuneratorii și a TVA-ului aferent dobânzii remuneratorii, se vor percepe majorări de întârziere în procent de 1% pentru fiecare luna de întârziere. Pentru ratele 2-5 se vor datora și dobânzi remuneratorii care vor fi egale cu

rata dobânzii de politică monetară, la momentul încheierii contractului de vânzare, la care se vor adăuga două puncte procentuale, pentru fiecare rată. Dobânda renumeratorie stabilită la data încheierii contractului de vânzare va fi fixă pe întreaga durată a derulării contractului. Dobânzile remuneratorii mai sus menționate vor fi purtătoare de TVA, astfel că pentru fiecare rată se va adăuga TVA, mai puțin pentru prima rată care nu este purtătoare de dobândă.

În termen de zece zile de la emiterea facturii pentru contravaloarea terenului, beneficiarul este obligat să achite TVA-ul aferent acesteia.

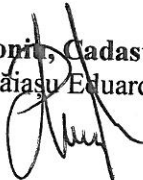
În situația în care se optează pentru achitarea anticipată și integrală a restului de preț până la primul termen scadent nu se vor mai percepe dobânzi renumeratorii.

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că **SC OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.** este beneficiara contractului de suprafață nr. 360/12.03.2021, pentru care plătește o redevență de 21,63 mp lei pe anul 2024.

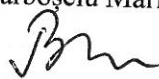
Apreciem ca solicitarea **SC OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.** este legală raportat la prevederile art.129 alin.6, lit. b) și art. 364, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, dar și prin HCL nr. 147/ 28.04.2022 prin care a fost aprobat Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile, 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.

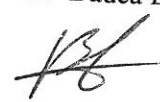
**Șef Birou Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar**  
Cons. Plăiașu Eduard Emanuel



**Birou Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar**  
Cons. Bărboselu Mariana



**Vizat,**  
consilier juridic Badea Dumitru Alexandru





# 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. 5\_2 PS REF din 31.01.2024

---

## RAPORT DE EVALUARE

---

### - TEREN INTRAVILAN -

situat in Loc. Slobozia, Jud. Ialomita, in suprafata masurata de  
16.127 mp, inscris in cartea funciara nr. 40977 cu nr. cadastral  
40977

Proprietatea: UAT SLOBOZIA

---

Ianuarie 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.*

Harsescu Sorin Alexandru  
O = PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL  
OU = Evaluator EBM, EPI  
02/02/2024 14:18:29 UTC+02

## SCRISOARE DE OPINIE

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

Obiectul evaluării îl constituie evaluarea bunului imobil – teren intravilan în suprafața de **16.127 mp din măsurători**, situat în Loc. Slobozia, Jud. Ialomița, înscris în cartea funciara nr. 40977 cu nr. cadastral 40977, aparținând proprietarului UAT SLOBOZIA.

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

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

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

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

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

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

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

**1.628.830 Euro, echivalentul a 8.104.900 Lei (101 Euro/mp)**

Valabil pentru data de referință a evaluării 31.01.2024

### Note:

- La data inspecției pe teren se aflau 5 clădiri care nu face obiectul prezentei evaluări, iar terenul era amenajat ca centru comercial „Plaza Park”. Lucrările de amenajare și construcție au fost executate de către OYL COMPANY HOLDING AG SRL, concesionarul terenului. La solicitarea proprietarului, valoarea estimată în prezentul raport nu ține cont de sporul de valoare adus de investitor prin aceste amenajări, conform contractului de constituire a dreptului de suprafață autenticat sub nr. 360/12.03.2021



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".