



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. 92627/23.09.2024



HOTĂRĂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 300,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, Strada Ionel Perlea, nr. 55, înscris în Cartea Funciară nr. 42833 cu Nr. Cadastral 81, către Olteanu Lavinia Magdalena

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data 30 septembrie 2024,

Având în vedere:

- Cererea doamnei Olteanu Lavinia Magdalena, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 61049/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 86336/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Ionel Perlea, nr. 55, înscris în Cartea Funciară nr. 42833 cu Nr. Cadastral 81;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Evidența și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 89899/2024;
- 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 300,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Ionel Perlea, nr. 55, înscris în Cartea Funciară nr. 42833 cu Nr. Cadastral 81, cu o valoare de 141.776 lei, fără TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 300,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Ionel Perlea, nr. 55, înscris în Cartea Funciară nr. 42833 cu Nr. Cadastral 81, pe care sunt edificate construcții. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 3365/2023.

(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 doamna Olteanu Lavinia Magdalena, deținătoarea terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Ionel Perlea, nr. 55, înscris în Cartea Funciară nr. 42833 cu Nr. Cadastral 81, este de 141.776 lei, la care se adaugă T.V.A.

(2) Prețul de vânzare stabilit la alin. 1 se va achita astfel : avans în valoare de 41.776 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 100.000 lei va fi plătit semestrial, rate eşalonate pe o perioadă de 5 ani.

(3) Ratele vor fi plătite semestrial, prima rata fiind achitată în termen de 6 luni de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

(4) Pentru ratele 2-5 se vor datora și dobanzi 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, astfel că pentru fiecare rată se va adăuga TVA, mai puțin pentru prima rată care nu este purtătoare de dobândă.

(5) Dobânzile remuneratorii prevăzute la alin. (4) vor fi purtătoare de TVA.

(6) În cazul nerespectării termenului de plată a ratelor, dobânzilor remuneratorii și a TVA aferentă dobânzii remuneratorii, se vor percepe majorări de întârziere în procent de 1% pentru fiecare lună de întârziere.

(7) În termen de zece zile de la emiterea facturii pentru contravaloarea terenului, beneficiarul este obligat să achite TVA aferentă acesteia.

(8) 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.

Art. 4. – Doamna Olteanu Lavinia 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 Compartimentului Evidență și Gestiune Patrimonială, 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. 92626/23.09.2024

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 300,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, Strada Ionel Perlea, nr. 55, înscris în Cartea Funciară nr. 42833 cu Nr. Cadastral 81, către Olteanu Lavinia Magdalena

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării doamnei Olteanu Lavinia Magdalena, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 61049/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 86336/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Strada Ionel Perlea, nr. 55, înscris în Cartea Funciară nr. 42833 cu Nr. Cadastral 81 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Evidența și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 89899/2024.

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 unitatii 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 doamna Olteanu Lavinia Magdalena din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, str. Ionel Perlea, nr. 55, județul Ialomița, în suprafață de 300 mp, nr. cadastral 81, pentru suma de 141.776 lei. Precizăm ca terenul propus spre vânzare face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 104/28.07.2011 pozitia nr. 1105.

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, doamna Olteanu Lavinia Magdalena prin cererea nr. 86336/29.08.2024 solicită achitarea pretului în rate egale semestriale, pe o perioadă de 5 ani.

La data semnării contractului de vânzare se va plăti un avans în cuantum de 41.776 lei.

Ratele vor fi plătite semestrial după încheierea contractului de vânzare, prima rată fiind achitată în termen de 6 luni de la semnarea contractului; 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 lună de întârziere. Pentru ratele 2-10 se vor datora și dobânzi remuneratorii care vor fi egale cu rata dobânzii de politică monetară, de la momentul încheierii contractului de vânzare, la care se vor adăuga câte două puncte procentuale, pentru fiecare rată. Dobânda stabilită la încheierea 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 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.

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

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că doamna Olteanu Lavinia Magdalena este beneficiara contractului de concesiune nr. 3365/10.10.2023, pentru care plătește o redevență de 303 lei anual.

Apreciem că solicitarea doamnei Olteanu Lavinia Magdalena 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, putându-se lua decizia de vânzare a acestui bun imobil. De asemenea pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare propunem a fi mandatat Primarul Municipiului Slobozia sau inlocuitorul de drept al acestuia.

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

PRIMAR,
Dragoș SOARE





ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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



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

Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice
Compartiment Evidența și Gestiune Patrimonială

Nr.89899 /12.09.2024
Ex. 2/2

RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnata Tomescu Daria, consilier în cadrul Compartimentului Evidența 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 doamna **Olteanu Lavinia Magdalena**, din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 61049/15.05.2024.

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 doamna **Olteanu Lavinia Magdalena** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, str. Ionel Perlea, nr. 55, județul Ialomița, în suprafață de 300 mp, nr. cadastral 81, pentru suma de 141.776 lei. Precizăm ca terenul propus spre vânzare face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 104/28.07.2011 poziția nr. 1105.

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, doamna **Olteanu Lavinia Magdalena** prin cererea nr. 86336/29.08.2024 solicită achitarea pretului în rate egale semestriale, pe o perioadă de 5 ani.

La data semnării contractului de vânzare se va plăti un avans în cuantum de 41.776 lei.

Ratele vor fi plătite semestrial după încheierea contractului de vânzare, prima rată fiind achitată în termen de 6 luni de la semnarea contractului; 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 lună de întârziere. Pentru ratele 2-10 se vor datora și dobânzi remuneratorii care vor fi egale cu rata dobânzii de politică monetară, de la momentul încheierii contractului de vânzare, la care se vor adăuga câte două puncte procentuale, pentru fiecare rată. Dobânda stabilită la încheierea 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 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.

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

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că doamna **Olteanu Lavinia Magdalena** este beneficiara contractului de concesiune nr. 3365/10.10.2023, pentru care plătește o redevență de 303 lei anual.

Apreciem că solicitarea doamnei **Olteanu Lavinia Magdalena** 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, putându-se lua decizia de vânzare a acestui bun imobil. De asemenea pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare propunem a fi mandatat Primarul Municipiului Slobozia sau inlocuitorul de drept al acestuia.

Față de aspectele anterior mentionate, sunt indeplinite prevederile legale in materia vânzării bunurilor din domeniul privat al localității si propunem spre aprobare proiectul de hotărâre.

Direcția Finanțelor Publice Locale,
Ec. Virginia Adam

Sef Serviciu Disciplina in Constructii si Evidenta Patrimoniala,
Cons. Radu Cristian-Florin

Compartiment Evidenta si Gestiune Patrimoniala,
Cons. Tomescu Daria

Vizat,

Cons. Jur. Badea Dumitru Alexandru

Amplasamentul (terenul) este în concordanță cu planul de urbanism general.

Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice,
Cons. Radu Cristian-Florin

Teren propus pentru vânzare, nu a făcut obiectul unei cereri de retrocedare

Compartiment Evidenta si Gestiune Patrimoniala,
Cons. Ciobanu Laurentiu



24-61049-DFB Primaria Slobozia 15.05.2024

D-le Primar.

Subsemnele Oficiului Terenilor Moșdalu
domiciliat în Slobozia str. Întreul Pescilor nr. 55
solicit prin prezenta cumpărarea terenului
afectat în urmasime în mun. Slobozia
căruia funciar. Amarex costul funciar
actualizat. Vi rog să mi se destinați un
preț la procedura de cumpărare.

Vă mulțumesc.

15.05.2024

D LE PRIMAR,

SUBSEMNATA OLTEANU LAVINIA MAGDALENA DOMICILIATA
IN SLOBOZIA , STR IONEL PERLEA NR 55 BENEFICIAR AL
CONTRACTULUI DE CONCESIUNE NR.3365/10/10/2023 PT TERENUL
INTRAVILAN DE 300 MP PE CARE ESTE CONSTRUITA CASA IN CARE
DOMICILIEZ SI AVAND IN VEDRE ADRESA NR 63429/24/05/2024 PRIN
CARE IN BAZA RAPORTULUI DE EVALUARE AL PRIMARIEI S A
STABILIT UN PRET AL TERENULUI DE 168.713,44 LEI INCLUSIV TVA ,
VA COMUNICĂ FAPTUL CA SUNT DE ACORD CU PRETUL REZULTAT IN
URMA EVALUARII SI VOI ACHITA UN AVANS DE 68.713,44 LEI
INCLUSIV TVA, IAR RESTUL SUMEI DE 100.000 LEI PE O PERIOADA DE 5
ANI CU UN NR DE 2 RATE PE AN.

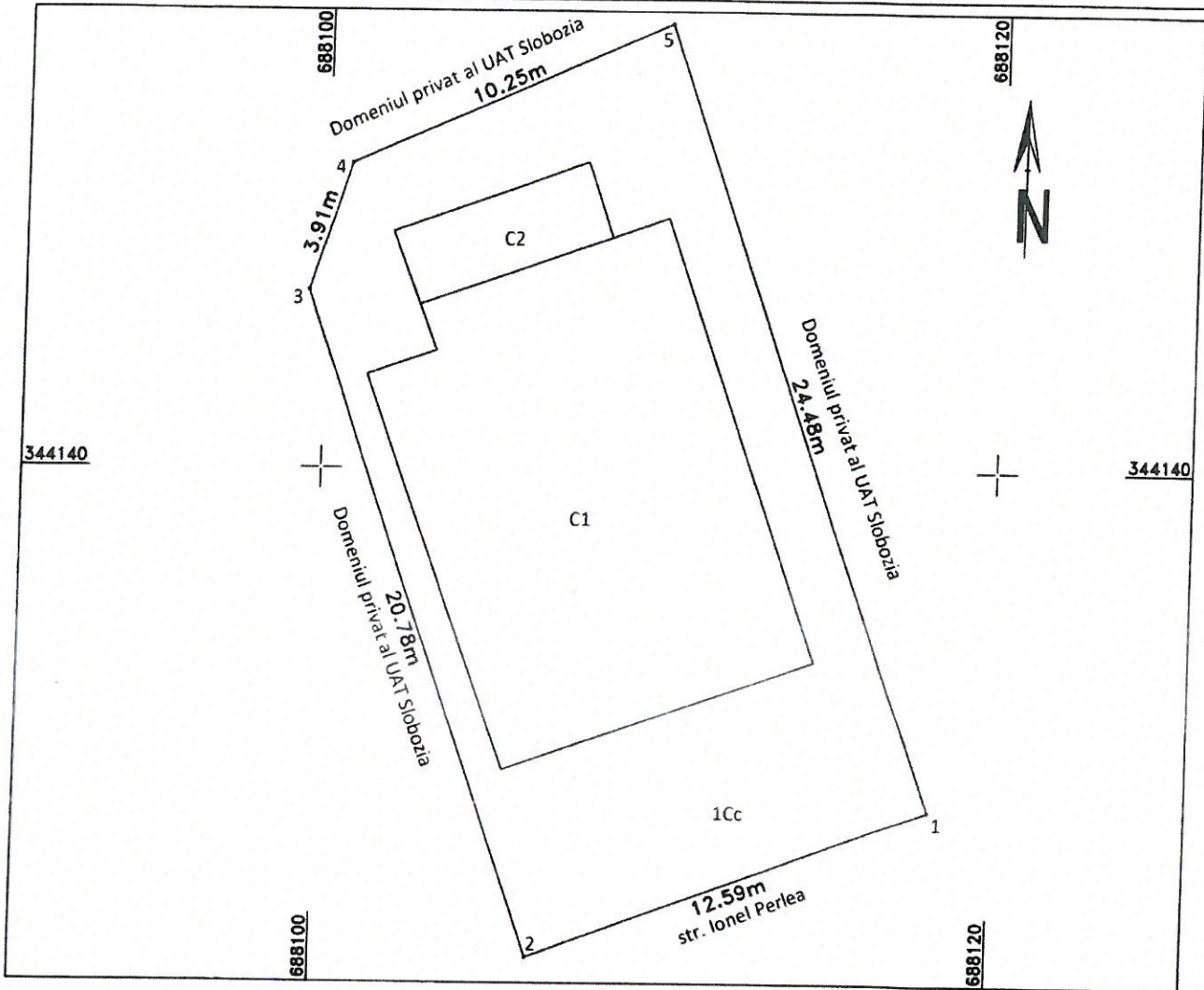


29/08/2024

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Anexa nr.10*
(Anexa nr.16 la regulament)

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	300	mun. Slobozia, jud. Ialomita, str. Ionel Perlea, nr. 55
Nr.Cartei Funciare	Unitatea Administrativ Teritoriala(U.A.T)	
	SLOBOZIA	



A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	300	Imobil imprejmuit;
Total		300	

B.Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
C1	CL	133	Locuinta construita in anul 2000, parter, supr.constr.s= 133mp, supr.const.desf.s= 133mp;
C2	CA	14	Anexa construita in anul 2000, parter, supr.constr.s= 14mp, supr.const.desf.s= 14mp;
Total		147	

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp

<p>Executant Tudor Stefan-Razvan Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Data 30.10.2023</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Data</p>
--	---



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

Dosarul nr. 44586 / 12-04-2024

INCHEIERE Nr. 44586**Registrator:** ALINA MAGDALENA LUCA**Asistent registrator:** BIANCA IULIA IANCU-PRUSU

Asupra cererii introduse de OLTEANU LAVINIA-MAGDALENA privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.3365/10-10-2023 emis de MUNICIPIUL 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 195 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.2021018843/12-04-2024 in suma de 195

pentru serviciul avand codul 232, 251P, 241

Vazand referatul asistentului registrator

Avand in vedere dispozitiile art. 13 din Legea nr. 50/1991, modificata si completata

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 81, inscris in cartea funciara 42833 UAT Slobozia avand proprietarii: UAT SLOBOZIA in cota de 1/1 de sub B.1;

- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE pana la data de 01.01.2049 asupra A.1 in favoarea OLTEANU LAVINIA-MAGDALENA, sub C.3 din cartea funciara 42833 UAT Slobozia;

- se radiaza inscrierea de la C1 asupra A.1 sub C.2 din cartea funciara 42833 UAT Slobozia;

Prezenta se va comunica părților:

OLTEANU CONSTANTIN

UAT SLOBOZIA

OLTEANU LAVINIA-MAGDALENA

*) 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,

25-04-2024

Registrator,

ALINA MAGDALENA LUCA

Asistent Registrator,

BIANCA IULIA IANCU-PRUSU

Document semnat cu sigillu 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 inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42833-C1 Slobozia

Nr. cerere	44586
Ziua	12
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166261887



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:78

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 81-C1	Loc. Slobozia, Str Ionel Perlea, Nr. 55, jud. Ialomita	S. construita la sol:93 mp; locuinta parter in s.c de 92,63 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16362 / 21/04/2010		
Act nr. 1410, din 19/04/2010 emis de BNP PAUN MARIANA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE PARTAJ, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) OLTEANU LAVINIA-MAGDALENA, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 81-C1	construcții de locuințe	93	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:93 mp; locuinta parter in s. c de 92,63 mp

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 195 RON, -Chitanța internă nr.2021018843/12-04-2024 în suma de 195, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 251P, 241.

Data soluționării,
25-04-2024

Data eliberării,
/ /

25.APR.2024

Asistent Registrator,
BIANCA IULIA IANCU-PRUSU

(parafa și semnătura)

Referent,

~~TURTURICĂ~~
ELENA DANIELA
(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 42833 Slobozia

Nr. cerere	44586
Ziua	12
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166261887



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:78

Adresa: Loc. Slobozia, Str Ionel Perlea, Nr. 55, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 81	300	Constructia C1 inregistrata in CF 42833-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39171 / 29/03/2024	
Act nr. 104, din 28/07/2011 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act nr. 252, din 21/03/2024 emis de BNP STUPARU COSTIN; Act nr. 131, din 25/01/2024 emis de NOTAR DUTU NEAGU LUIZA; Adeverinta nr. 48694, din 26/03/2024 emis de Primaria Slobozia;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
44586 / 12/04/2024	
Act Administrativ nr. 3365, din 10/10/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA;	
C3	A1
Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de 01.01.2049 1) OLTEANU LAVINIA-MAGDALENA	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 81	300	

* 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	300	-	-	-	

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 195 RON, -Chitanța internă nr.2021018843/12-04-2024 în suma de 195, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 251P, 241.

Data soluționării,

25-04-2024

Data eliberării,

/ /

25. APR. 2024

Asistent Registrator,
BIANCA IULIA IANCU-PRUSU

(parafă și semnătură)

Referent,

TURTURICA
ELENA DANIELA
(parafă și semnătură)

**JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3365/10 OJOMBAIE 2023

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **MUNICIPIUL SLOBOZIA**- prin reprezentantul său legal **SOARE DRAGOȘ** - Primar, cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, str. Episcopiei nr. 1, CUI RO4365352, cont RO89TREZ39121A300530XXXX deschis la Trezoreria Slobozia, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte,

și

2. **OLTEANU LAVINIA-MAGDALENA**, cetățean român, domiciliată în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Ionel Perlea, nr. 55, posesor al C.I. seria eliberată la data de 30.01.2023 de S.P.C.L.E.P. Slobozia, , în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În temeiul prevederilor:

- art. 41 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Act de partaj voluntar autentificat sub nr. 1410/19.04.2010 încheiat la Biroul Notarului Public Păun Mariana, cu sediul în Slobozia, județul Ialomița
- Contractul de concesiune nr. 2237/22.11.2007 încheiat cu Olteanu Constantin, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

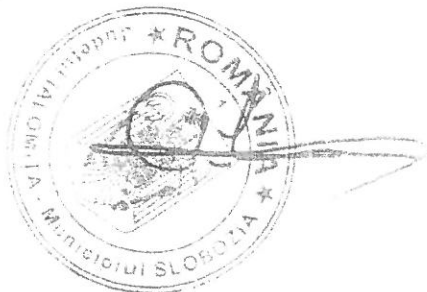
Art. 1.

(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, teren în suprafață de 300 mp, inventariat la poziția 1105, conform Anexei la H.C.L. nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare, identificat cu numărul cadastral 81, întabulat în cartea funciară nr. 78 a U.A.T. Municipiul Slobozia, situat în municipiul Slobozia, strada Ionel Perlea, nr. 55, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- Nord: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - zonă protecție;
- Sud: teren domeniul public - strada Ionel Perlea;
- Est: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - concesionat
- Vest: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - concesionat

în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul Concedentului este C1 - locuință parter (în suprafață construită la sol de 92,63 mp, compusă din 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol).



Handwritten signature

(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 de la data încheierii până la data de 01 ianuarie 2049.

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

IV. REDEVENTA

Art. 3.

(1) Redevența este de 303,00 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 1,01 lei/mp/an.

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

(3) Pentru perioada folosinței terenului, cuprinsă între data dobândirii imobilului (conform Act de partaj voluntar autentificat sub nr. 1410/19.04.2010) și data încheierii contractului de concesiune, concesionarul datorează o sumă egală cu redevența aferentă perioadei menționate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Civil

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.

(2) Executarea cu întârziere a obligațiilor prevăzute la art. 3, alin. (1) și (3) 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.

(3) Plata redevenței se face prin contul Concedentului numărul RO89TREZ39121A300530XXXX, deschis la Trezoreria municipiului Slobozia sau la ghișeele din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia.

(4) 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

Art. 5. - Drepturile concesionarului

(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.



Handwritten signature.

Art. 6. - Drepturile concedentului

(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

Art. 7. - Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace 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 înscrie dreptul de concesiune în cartea funciară.

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

(4) Concesionarul este obligat să nu schimbe funcțiunea spațiului construit pe terenul ce face obiectul acestui contract.

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

(6) Concesionarul este obligat să plătească redevența în condițiile și termenele prevăzute la art. 4 din prezent contract.

(7) 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.

Art. 8. - Obligațiile concedentului

(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.

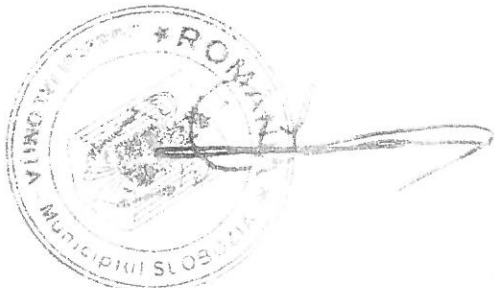
VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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;



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials.

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) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(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.



XII. DEFINIȚII

Art. 13.

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

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

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

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

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

(6) Dacă situația de forță majoră nu încetează în termen de 60 de zile de la producerea acesteia, oricare parte are dreptul să termine unilateral contractul, cu termen de preaviz de 10 zile.

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

XIII. CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

Art. 14.

(1) 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.

(2) 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.



af

XIV. DISPOZIȚII FINALE

(1) La încheierea prezentului contract de concesiune încetează efectele contractului de concesiune nr. 2237/22.11.2007 încheiat cu Olteanu Constantin.

(2) Noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prezentul contract de concesiune astfel cum a fost redactat, că am convenit fiecare clauză și am înțeles conținutul și consecințele juridice ale actului, acestea reprezentând voința noastră reală, drept pentru care stăruim și consimțim la încheierea prezentului contract, semnând mai jos.

(3) Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 4 (patru) exemplare având 6 (șase) pagini, semnat și ștampilat pe fiecare pagină.



CONCESIONAR,

OLTEANU DAVINIA-MAGDALENA

Director D.J.A.P.L.
în. Căndrea Violeta

Director D.F.P.L.
în. Căndrea Violeta

Șef birou U.A.T.
Radu Florin-Cristian

Întocmit,
cons. Grecu Lidia



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
SLOBOZIA



HOTĂRÂRE

privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Slobozia

Consiliul Local al municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din 28 iulie 2011,

Având în vedere:

- Expunerea de motive a dlui Primar;
- Referatul Direcției economice – Compartiment Patrimoniu, înregistrat la Primăria municipiului Slobozia sub nr. 29433/20.07.2011;
- Raportul de avizare ale Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia,

În temeiul art. 36, alin. 2, lit. c), art. 122, respectiv art. 45, alin. 3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă inventarul domeniului privat al municipiului Slobozia, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 2 – Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei municipiului Slobozia și pe site-ul www.sloboziail.ro.

Art. 3 – Prezenta dispoziție va fi comunicată prin grija secretarului municipiului Slobozia, Compartimentului Patrimoniu, în vederea ducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Stoica Alexandru



Contrasemnează

SECRETAR,

Costea Agripina-Gabriela

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar [lei]
		Suprafață = 284 mp	
1099	teren	Amplasament: zonă "Pepinieră", lot C, str. Molidului, nr. 5 (locuință) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public - alee pietonală; Sud: teren domeniul public - strada Molidului; Est: teren domeniul privat al munic. Slobozia - lot B Vest: teren domeniul privat al munic. Slobozia - lot C Suprafață = 192 mp	9830.40
1100	teren	Amplasament: b-dul Unirii, zonă bloc E14 (spațiu comercial) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public al mun. Slobozia - trotuar aferent b-dul Unirii; Sud : teren domeniul privat al mun. Slobozia; Est: teren domeniul privat al mun. Slobozia; Vest: teren domeniul public al mun. Slobozia - alee carosabilă; Suprafață = 9 mp	1421.10
1101	teren	Amplasament: b-dul Unirii, zonă bloc E14 (spațiu comercial) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public - trotuar aferent b-dul Unirii; Sud : teren domeniul privat al mun. Slobozia; Est: teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; Vest: teren domeniul public - acces auto; Suprafață = 4 mp	631.60
1102	teren	Amplasament: Aleea Cosminului, zonă bloc U24, lot 2 (garaj) Vecinătăți: Nord: teren domeniul privat al mun. Slobozia - concesionat Sud: teren domeniul privat al mun. Slobozia - concesionat Est: teren domeniul public - Aleea Cosminului; Vest: teren domeniul privat al municipiului Slobozia. Suprafață = 24.24 mp	1861.63
1103	teren	Amplasament: Aleea Tipografiei, zonă bloc G5 (garaj) Vecinătăți: Nord: teren domeniul privat al municipiului - garaj Sud: teren domeniul privat al municipiului - garaj Est: teren domeniul privat al municipiului; Vest: teren domeniul public - alee acces garaje. Suprafață = 23.87 mp	1833.22
1104	teren	Amplasament: Aleea Băii, bloc T2 (extindere spațiu comercial) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public - trotuar adiacent strada Traian; Sud: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - spațiu verde; Est: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - spațiu verde; Vest: teren domeniul public - trotuar adiacent Aleea Băii. Suprafață = 58 mp	9158.20
1105	teren	Amplasament: strada Ionel Perlea, nr. 55 (locuință) Vecinătăți: Nord: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - zonă protecție; Sud: teren domeniul public - strada Ionel Perlea; Est: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - concesionat Vest: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - concesionat Suprafață = 300 mp	15360.00
1106	teren	Amplasament: b-dul Unirii, bloc U14 (scară acces) Vecinătăți: Nord: teren domeniul privat al municipiului Slobozia; Sud: proprietatea în indiviziune a tuturor proprietarilor de apartamente și spații cu altă destinație din blocul U14; Est: teren domeniul privat al municipiului Slobozia; Vest: proprietate privată a persoanelor juridice. Suprafață = 5.15 mp	395.52
1107	teren	Amplasament: șoseaua Brăilei (totem) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public - zonă de siguranță a drumului; Sud: teren domeniul public - zonă de siguranță a drumului; Est: teren domeniul privat - pădure; Vest: teren domeniul public - șoseaua Brăilei. Suprafață = 1 mp	76.80
1108	teren	Amplasament: strada Mărășești (fostă Prel. Cărămidari), nr. 3 (teren aferent construcției) Vecinătăți: Nord: teren domeniul privat al municipiului Slobozia;	293326.08

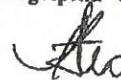
Anexa la HCL nr. 104/28.07.2011

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar [lei]
		E - De 752 V - De 762 Suprafață = 6.68 ha	
1420	Teren neproductiv	Amplasament: Nr 771 Vecinătăți: N - Cc 773/1 S - Cc 792 E - De 770/1 V - A 772/1 Suprafață = 4.00 ha	5.100,00
1421	Teren neproductiv	Amplasament: A 340 Vecinătăți: N - Prival 339 S - DF 344 E - Cd 341 V - Prival 339 Suprafață = 7.00 ha	9.000,00
1422	Teren neproductiv	Amplasament: Nm 875/5 Vecinătăți: N - De 874 S - teren domeniul privat E - teren domeniul privat V - De 875/2 Suprafață: 3 ha	3.900,00
1423	Teren	Amplasament: Strada Cuza Vodă nr.12A Vecinătăți: N - Strada Cuza Vodă S - domeniul public al municipiului Slobozia - alee acces E - domeniul privat al municipiului Slobozia V - domeniul privat al municipiului Slobozia Suprafață: 268 mp	32.800,00
1424	Suprafete aferente terase blocuri L1, L2, L3, L4, L5	Amplasament: B-dul. Matei Basarab, nr. 49 și nr.51 Vecinătăți: N - blocurile L1, L2, L3, L4, L5 S - B-dul. Matei Basarab E - Strada Coloanelor V - alee acces Suprafață = 777 mp	122.700,00
1425	Suprafete aferente terase blocuri T, U și magazin „Ialomîța”	Amplasament: B-dul. Matei Basarab, nr. 53, nr.57 și nr.59 N - Magazin „Ialomîța”, bloc T, bloc U S - B-dul. Matei Basarab E - alee acces V - parcare auto Suprafață = 1353 mp	213.600,00
1426	Teren	Amplasament: Strada Vânători, bloc D1, sc.A Vecinătăți: N - domeniu public al municipiului Slobozia S - bl. D1 E - bl. D1 V - domeniu public al municipiului Slobozia (trotuar adiacent bloc D1) Suprafață = 26.20 mp	1.342,00

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Stoica Alexandru




Contrasemnează
SECRETAR,
Costea Agripina-Gabriela



S-a cerut autentificarea următorului înscris:

ACT DE PARTAJ VOLUNTAR

Între subsemnații:-----

1.OLTEANU CONSTANTIN, domiciliat în mun. Slobozia, str. Lacului, bl. U38, sc. A, et. 3, ap. 16 jud. Ialomița,-----

2.OLTEANU LAVINIA-MAGDALENA, domiciliată în mun. Slobozia, str. Lacului, bl. U38, sc. A, ap. 16, jud. Ialomița, ca urmare a desfacerii căsătoriei în baza sentinței civile nr. 4180/10.12.2009 pronunțată de Judecătoria Slobozia, rămasă definitivă și irevocabilă prin neapelare, în calitate de copartajați, s-a încheiat prezentul act de partaj voluntar având ca obiect următoarele bunuri imobile dobândite în timpul căsătoriei, în cote de contribuție egale:-----

1) casa de locuit situată în mun. Slobozia, str. Ionel Perlea nr. 55, jud. Ialomița, construită din bca, cu acoperiș tip șarpantă, având o cameră de zi, două dormitoare, o bucatărie, o baie, un hol, în suprafață construită de 93 m.p. (respectiv de 92,63 m.p. conform măsurătorilor cadastrale), construcție amplasată pe un teren concesionat care face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, cu categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 300 (trei sute) m.p., având ca vecinătăți: la N-teren domeniul privat al mun. Slobozia-zonă protecție, la S - teren domeniul public - str. Ionel Perlea, la E - teren domeniul privat al mun. Slobozia - concesionat către Burlacu Stelian, la V teren domeniul privat al mun. Slobozia -concesionat către Andreescu Nicolae, imobil identificat prin nr. cadastral 81, intabulată în C.F. nr. 78 a localității Slobozia.-----

Casa de locuit de mai sus a fost dobândită de noi, Olteanu Constantin și Olteanu Lavinia-Magdalena, prin cumpărare de la soții Silvestru Ștefan și Silvestru Elveția, cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 5131/24.10.2007 de B.N.P. Păun Mariana, act din care rezultă că aceștia, la rândul lor, au dobândit-o în urma contractului de schimb încheiat cu Condruț Gheorghe și Condruț Ilieș, autentificat sub nr. 2544/20.07.1999 de B.N.P. Sava Doina. Terenul aferent a fost concesionat în baza contractului de concesiune nr. 2237/22.11.2007 încheiat cu municipiul Slobozia, jud. Ialomița. Impozitele și taxele datorate bugetului local Slobozia sunt achitate la zi, conform certificatului de atestare fiscală nr. 12122/13.04.2010 emis de Primăria mun. Slobozia.-----

2) imobilul situat în intravilanul com. Ograda (anterior sat Ograda, com. Bucu), jud. Ialomița, identificat prin nr. cadastral 322, intabulat în C.F. nr. 20243 a localității Ograda (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 64), compus din construcțiile: C1-casă de locuit construită din paiantă, acoperită cu plăci azbociment, având cinci camere, în suprafață construită de 70 m.p., C2-grajd construit din paiantă, acoperit cu țiglă, având două încăperi, în suprafață construită de 23 m.p. și din terenul aferent în suprafață de 4.160 (patru mii o sută șazeci) m.p., conform măsurătorilor cadastrale, deși în actul de proprietate al proprietarului inițial este înscrisă suprafața de 4.187 m.p., din care suprafața de 1.325 m.p. reprezintă teren cu categoria de folosință curți-construcții, suprafața de 2.517 m.p. -teren arabil, iar suprafața de 318 m.p.-teren cu categoria de folosință vii, având ca laturi și vecinătăți: la N pe o latură de 39,057 m.l.- strada, la S pe o latură de 39,521 m.l.- strada, la E pe o latură de 51,813 m.l.- Rotaru Maria și pe o latură de 54,447 m.l.- Soare Tudorache, la V pe o latură de 54,898 m.l.- Miutescu Nicolae și pe o latură de 51,893 m.l.- Dumitru Sica.-----

Imobilul de mai sus a fost dobândit de noi, copartajații, prin cumpărare de la Olteanu Neculina, Olteanu Ion-Virgilius și Olteanu Ana-Maria cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 896/05.09.2000 de B.N.P. Dincă Mirela Luminița, cu sediul în or. Tândărei, jud. Ialomița, act din care rezultă că aceștia, la rândul lor, au dobândit imobilul conform certificatului de moștenitor nr. 407/1995 eliberat de Notariatul de Stat județean Ialomița și contractului de donație imobiliară autentificat sub nr. 9330/12.10.1995 de același notariat. Impozitele și taxele datorate bugetului local Ograda sunt achitate la zi, conform certificatului de atestare fiscală nr. 67/13.04.2010 emis de Consiliul local al com. Ograda.-----

Asupra imobilelor descrise la punctele 1) și 2) noi, copartajații, am hotărât sistarea stării de indiviziune prin atribuirea imobilului descris la punctul 1) în deplina proprietate și posesie a lui Olteanu Lavinia-Magdalena, care preia și dreptul de concesiune asupra terenului aferent construcției și a imobilului descris la punctul 2) în deplina proprietate și posesie a lui Olteanu Constantin.-----

Acest partaj se face fără plata vreunei sulte.

În ceea ce privește apartamentul cu nr. 16, situat în municipiul Slobozia, str. Lacului, bl. U38, sc. A, et. 3, județul Ialomița, noi, copartajații, am hotărât că starea de indiviziune asupra lui nu se lichidează, prin prezentul act de partaj stabilindu-se doar cotele-părți convenite fiecărui copartajant, respectiv: lui Olteanu Constantin i se cuvine o cotă-parte de 2/3 (două treimi), iar lui Olteanu Lavinia-Magdalena o cotă-parte de 1/3 (o treime).

Apartamentul este compus dintr-o sufragerie, două dormitoare, o bucatărie, o baie, două holuri, o debara, un balcon (cu o s. de 3,40 m.p.) și o logie (cu o s. de 4,27 m.p.), i se cuvine o cotă-parte (de 10,92 m.p.) din părțile și dependențele aflate în proprietatea comună, forțată și perpetuă a tuturor titularilor apartamentelor individuale din bloc, precum și o cotă-indiviză de 10,59 m.p. din terenul aferent. Suprafața utilă a apartamentului este de 70 m.p. (respectiv de 70,03 m.p. conform măsurătorilor cadastrale). Suprafața construită este de 85 m.p. (respectiv de 85,17 m.p. conform măsurătorilor cadastrale), imobilul descris mai sus fiind identificat prin nr. cadastral 464/16.

Dreptul de proprietate asupra apartamentului a fost intabulat în cartea funciară nr. 31109-C1-U1 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 3280) și este grevat de sarcini (ipotecă și interdicții de înstrăinare, grevare, demolare, restructurare) în favoarea S.C. Banca Transilvania S.A. - Sucursala Slobozia, conform extrasului de carte funciară emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia în baza cererii nr. 15299/14.04.2010.

Imobilul de mai sus a fost dobândit în urma contractului de schimb imobiliar încheiat cu soții Ene Iacob și Ene Gherghita și autentificat sub nr. 485/28.03.2003 de B.N.P. Dincă Mirela Luminița, cu sediul în or. Țândărei, jud. Ialomița, act din care rezultă că aceștia, la rândul lor, au dobândit apartamentul prin cumpărare de la R.A.G.C.L. Slobozia cu contractul de vânzare-cumpărare nr. 13903/30.12.1991 și procesului verbal de predare-primire, iar terenul aferent a fost atribuit în proprietate în baza deciziei nr. 53/17.03.1992 emisă de Prefectura județului Ialomița. Impozitele și taxele datorate bugetului local Slobozia sunt achitate la zi, conform certificatului de atestare înscris nr. 12122/13.04.2010 emis de Finanțele mun. Slobozia.

În modul arătat mai sus, toate pretențiile dintre noi sunt satisfăcute reciproc și pe viitor renunțăm la orice pretenții unul împotriva celuilalt de natura celor prevăzute de art. 36 din Codul familiei, fiecare dintre copartajați intrând în stăpânirea de fapt și de drept a imobilelor atribuite începând de astăzi, data autentificării prezentului înscris, consolidându-se cu efect retroactiv dreptul de proprietate asupra lor.

Noi, copartajații, declarăm că bunurile imobile ce fac obiectul prezentei împărțeli nu au fost scoase din circuitul civil, nu au fost trecute în proprietatea statului în temeiul vreunui act normativ, nu sunt ipotecate, nu sunt sechestrate, nu sunt grevate de alte sarcini, astfel cum rezultă din extrasele de carte funciară emise de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia în baza cererilor nr. 15300, 15302/14.04.2010, garantând de orice evicțiune totală sau parțială în conformitate cu art. 787 Cod civil.

Cheltuielile ocazionate cu perfectarea actului sunt suportate de copartajați, fiind determinate în raport cu valoarea de circulație a imobilelor de 140.565 lei stabilită prin expertiza întocmită în conformitate cu dispozițiile Codului fiscal.

În conformitate cu prevederile art. 54 alin 1 din Legea nr. 7/1996, republicată, prezentul act va fi înscris în cartea funciară prin intermediul biroului notarial investit cu încheierea lui.

Tehnoredactat și listat la Biroul Notarului Public cu sediul în municipiul Slobozia, b-dul Cosminului, bl. U28, sc. A, parter, jud. Ialomița, în 6 exemplare din care 4 au fost înmânate părților, unul pentru a fi înscris în cartea funciară, iar unul pentru arhiva biroului notarial.

Copartajați,

OLTEANU CONSTANTIN,

OLTEANU LAVINIA-MAGDALENA

S-a cerut autentificarea următorului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnații:-----

-SILIVESTRU ȘETEFAN, domiciliat în mun. Slobozia, str. Ionel Perlea nr. 55, jud. Ialomița,--
-SILIVESTRU ELVEȚIA, cu același domiciliu, soți, în calitate de *vânzători*, pe de o parte și---
-OLTEANU CONSTANTIN, domiciliat în mun. Slobozia, str. Lacului, bl. U38, sc. A, et. 3, ap. 16, jud. Ialomița, căsătorit cu OLTEANU LAVINIA MAGDALENA, în calitate de *cumpărător*, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:-----

Noi, Silivestru Șetefan și Silivestru Elveția, vindem lui Olteanu Constantin dreptul de proprietate asupra casei de locuit situată în mun. Slobozia, str. Ionel Perlea nr. 55, jud. Ialomița, construită din bca, cu acoperiș tip șarpantă, având o cameră de zi, două dormitoare, o bucătărie, o baie, un hol, în suprafață construită de 92,63 m.p., amplasată pe un teren concesionat în suprafață de 300 (trei sute) m.p., având ca vecinătăți: la N-Canal, la S - str. Ionel Perlea, la E - Burlacu Stelian, la V- Andreescu Nicolae, imobilul fiind identificat prin nr. cadastral 81.-----

Am dobândit casa de locuit în urma contractului de schimb încheiat cu Condrut Gheorghe și Condrut Ileana și autentificat sub nr. 2544/26.07.1999 de BNP Sava Doina, iar terenul a fost concesionat în baza contractului de concesiune nr. 1083/11.02.2000 încheiat cu Primarul mun. Slobozia, dreptul de proprietate asupra imobilului fiind intabulat în cartea funciară nr. 78-cartea construcției, a localității Slobozia.-----

Noi, Silivestru Șetefan și Silivestru Elveția, solicităm în conformitate cu prevederile art. 33 din Legea nr. 7/1996, republicată, rectificarea pe cale amiabilă a înscrisului în cartea funciară a imobilului individualizat mai sus în ceea ce privește prenumele vânzătorului, în sensul că acesta este "Șetefan".-----

Prețul vânzării este de 100.000 (o sută mii) lei, din care s-au plătit 20.000 (douăzeci mii) lei cu titlu de avans cu ocazia autentificării contractului de promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare sub nr. 5048/18.10.2007 de BNP Păun Mariana, iar restul de 80.000 (optzeci mii) lei se va achita la data de 26.10.2007, prin transfer bancar în contul vânzătorilor nr. RO61BTRI.02301201153064XX deschis la Banca Transilvania SA-Sucursala Slobozia.-----

Având în vedere faptul că prețul vânzării nu este achitat integral noi, vânzătorii, declarăm că renunțăm la înscrierea privilegiului nostru pentru plata restului din preț în cartea funciară.-----

În caz de neexecutare a obligației de plată a diferenței de preț de către cumpărător, vânzătorii pot cere fie obligarea cumpărătorului la executarea în natură a contractului, dacă cumpărătorul este solvabil, prezentul înscris constituind titlu executoriu, întrucât constată o creanță certă, lichidă și exigibilă potrivit art. 66 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995, vânzătorii urmând a proceda la investirea lui cu formulă executorie și la executarea silită în conformitate cu dispozițiile Codului de procedură civilă, fie rezoluțiunea contractului cu daune-interese.-----

Imobilul ce formează obiectul acestui contract nu a fost trecut în patrimoniul statului ori al altei persoane juridice sau fizice, în nici un mod, rămânând continuu și netulburat în proprietatea noastră, a vânzătorilor, nu l-am închiriat și nici nu am promis închirierea, vânzarea ori constituirea vreunui drept asupra acestuia, nu este grevat de alte sarcini așa cum rezultă din extrasul de carte funciară eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia în baza cererii nr. 26380/19.10.2007 și noi, vânzătorii, vom răspunde în caz de evicțiune conform art. 1337 Cod civil, precum și pentru viciile imobilului, potrivit art. 1352 Cod civil.-----

Transmiterea dreptului de proprietate operează pe data autentificării prezentului contract, iar ca o consecință a acestui fapt, se transmite cumpărătorului și dreptul de concesiune asupra terenului.-----

Impozitele și taxele de orice natură, asupra imobilului de mai sus sunt în sarcina noastră, a vânzătorilor, până la data de 31.10.2007, fiind achitate conform certificatului de atestare fiscală nr. 39337/19.10.2007 emis de Primăria mun. Slobozia, iar începând cu data de 01.11.2007 obligația de plată a lor trece în sarcina cumpărătorului.-----

Cheltuielile de autentificare a prezentului contract (onorariu+TVA), sunt suportate de cumpărător, iar impozitul pe venitul din transferul proprietății imobiliare este în sarcina vânzătorului.-----

Totodată noi, vânzătorii, declarăm că am achitat debitele către societatea furnizoare de energie electrică, astfel cum rezultă din adeverința nr. 159/24.10.2007 emisă de S.C. Enel Energie S.A.-UTC Slobozia.-----

Eu, Olteanu Constantin, declar că am cumpărat de la Silvestru Ștefan și Silvestru Elveția imobilul descris mai sus, la prețul și în condițiile menționate în acest contract, fiind de acord cu prevederile lui.-----

Am luat cunoștință de dispozițiile art. 30 din C.fam. cu privire la comunitatea de bunuri a soților.

Noi, părțile acestui contract, după ce am fost informate despre consecințele prevăzute de Legea 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, declarăm că prețul de vânzare menționat în acest contract este cel real.-----

În conformitate cu prevederile art. 54 alin 1 din Legea nr. 7/1996, republicată, prezentul act va fi înscris în cartea funciară prin intermediul biroului notarial învestit cu încheierea lui.-----

Tehnoredactat și listat la Biroul Notarului Public cu sediul în municipiul Slobozia, b-dul Cosminului, bl. U28, sc. A, parter, jud. Ialomița, în 6 exemplare din care 4 au fost înmânate părților, unul pentru a fi înscris în cartea funciară, iar unul pentru arhiva biroului notarial.-----

Vânzători,

Silvestru Ștefan
Șilvestru Elveția

Cumpărător,

Olteanu Constantin

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
PĂUN MARIANA

Mun. Slobozia, b-dul Cosminului,
bl. U28, sc. A, parter, jud. Ialomița

Nr. operator de date cu caracter personal 1341

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 5131

Anul 2007 luna octombrie ziua 24

În fața mea, PĂUN MARIANA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

-SILIVESTRU ȘTEFAN, domiciliat în mun. Slobozia, str. Ionel Perlea nr. 55, jud. Ialomița, identificat cu C.I. seria SZ nr. 047229 eliberat la data de 04.09.2001 de Poliția mun. Slobozia, CNP 1481015212978, în nume propriu,

-SILIVESTRU ELVEȚIA, cu același domiciliu identificată cu C.I. seria SZ nr. 032550 eliberat la data de 22.01.2001 de Poliția mun. Slobozia, CNP 2560328212965, în nume propriu,

-OLTEANU CONSTANTIN, domiciliat în mun. Slobozia, str. Lacului, bl. U38, sc. A, et. 3, ap. 16, jud. Ialomița, identificat cu C.I. seria SZ nr. 187505 eliberat la data de 15.11.2006 de SPCLEP Slobozia, CNP 1531213212959, în nume propriu, care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995, cu modificările și completările ulterioare

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat suma de 100 lei reprezentând contravaloare servicii publicitate imobiliară cod 11P4ATI cu chitanța nr. 1410 /24.10.2007

S-a încasat suma de 2.000 lei reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare cu bon fiscal nr. 2914 /24.10.2007

S-a perceput onorariul de 1.480 lei și T.V.A. de 281,20 lei /24.10.2007



ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
PĂUN MARIANA

Mun. Slobozia, b-dul Cosminului,
bl. U28, sc. A, parter, jud. Ialomița
Nr. operator de date cu caracter personal 1341

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1410
Anul 2010 luna aprilie ziua 19

În fața mea, PĂUN MARIANA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

-OLTEANU CONSTANTIN, domiciliat în mun. Slobozia, str. Lacului, bl. U38, sc. A, et. 3, ap. 16 jud. Ialomița, identificat cu C.I. seria SZ nr. 187505 eliberată la data de 15.11.2006 de SPCLEP Slobozia, CNP 1531213212959, în nume propriu,

-OLTEANU LAVINIA-MAGDALENA, domiciliată în mun. Slobozia, str. Lacului, bl. U38, sc. A, ap. 16, jud. Ialomița, identificată cu C.I. seria SZ nr. 113594 eliberată la data de 11.12.2003 de Poliția mun. Slobozia, CNP 2681001034991, în nume propriu, care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995, cu modificările și completările ulterioare

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Scutit de impozit.

S-a încasat suma de 270,85 (210,85+60) lei reprezentând contravaloare servicii publicitate imobiliară 2.3.2 și 2.4.2 cu chitanța nr. 6993 /19.04.2010

S-a perceput onorariul de 1.890 lei și T.V.A. de 359,10 lei cu bon fiscal nr. 3162 /19.04.2010





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. 13 PS din 22.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat in Loc. Slobozia, Str. Ionel Perlea nr. 55, Jud. Ialomita, in
suprafata masurata de 300 mp, inscris in cartea funciara nr. 42833
cu nr. cadastral 81

Proprietatea: UAT SLOBOZIA

Mai 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
23/05/2024 10:02:13 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 300 mp din măsurători, situat în Loc. Slobozia, Str. Ionel Perlea nr. 55, Jud. Ialomița, înscris în cartea funciara nr. 42833 cu nr. cadastral 81, 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:

28.500 Euro, echivalentul a 141.776 Lei (95 Euro/mp)

Valabil pentru **data de referință a evaluării 22.05.2024**

Nota: Pe terenul supus evaluării se află o clădire – locuința P, aflată în proprietatea Olteanu Lavinia-Magdalena, care nu face obiectul prezentei evaluări

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

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

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

Cu stima,

SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Administrator Harsescu Alexandru



Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



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

DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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

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

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

SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Administrator Harsescu Alexandru



Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



A blue ink handwritten signature.

CAPITOLUL 1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluarii

Raportul de evaluare se refera la bunul imobil – teren intravilan in suprafata de **300 mp din masuratori**, situat in Loc. Slobozia, Str. Ionel Perlea nr. 55, Jud. Ialomita, inscris in cartea funciara nr. 42833, cu nr cadastral 81, apartinand proprietarului UAT SLOBOZIA.

1.2 Scopul evaluarii

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

1.3 Utilizarea evaluarii

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

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluarii

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

1.5 Data inspectiei

Inspectia a fost efectuată pe teren în data de 11.10.2023, de către evaluator Harsescu Alexandru in prezenta reprezentantului proprietarului.

1.6 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 22.05.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Mai 2024.

Data evaluarii este 22.05.2024.

1.7 Moneda raportului.

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

Cursul de schimb LEU / EUR valabil la data de referinta a evaluării (22.05.2024), și anume 4.9746 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 confera dreptul de publicare
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.12 Clauza de nepublicare

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

1.13 Responsabilitatea față de terți

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

CAPITOLUL 2. Descrierea terenului

2.1 Dreptul de proprietate evaluat

Conform extrasului de carte funciara nr. 44586 din 12.04.2024, imobilul, se afla în proprietatea UAT SLOBOZIA. Dreptul de proprietate asupra bunului este grevat de drept de concesiune în favoarea OLTEANU LAVINIA-MAGDALENA

2.2 Caracteristicile bunului imobil

Informatii despre amplsament

Terenul supus evaluării este amplasat în Loc. Slobozia, zona periferica, Nordului, pe Str. Ionel Perlea în apropiere de intersecția cu Str. Simfoniei

Tipul zonei: Zona rezidentiala, cu locuinte (case), spatii comerciale individuale, dar și terenuri libere.

Accesul în zonă se realizează prin Sos. Nordului.

Accesul la teren se realizează direct din Str. Ionel Perlea

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: Spitalul Județean de Urgență Ialomița

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: Rezidential

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.

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

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

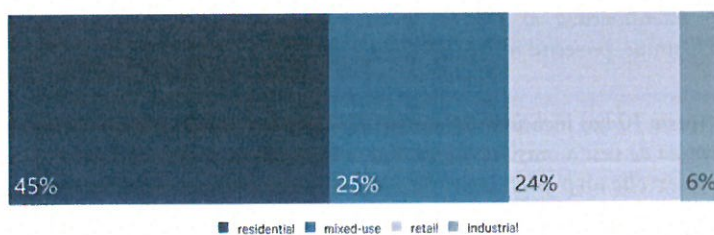
Cererea solvabilă

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

Cererea

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

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



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

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

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

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

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

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

Echilibrul pieței. 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 chirii 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. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

CAPITOLUL 5. Evaluarea bunului

5.1 Abordări în evaluare

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

ANALIZA COMPARATIVĂ

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

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

Analiza pe perechi de date

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

Analiza datelor secundare

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

APLICAȚII

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

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

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

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

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

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii finale îl va conduce pe acesta înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cele ale proprietății subiect. În grila datelor de piață acest aspect este reflectat de numărul și 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
28.500 Euro, echivalentul a 141.776 Lei (95 Euro/mp)

CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

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

Abordarea prin piata – 28.500 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:

28.500 Euro, echivalentul a 141.776 Lei (95 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)	300.00 mp	500 mp	1049 mp	826 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		100 €/mp	100 €/mp	90 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5.0 €/mp	-5.0 €/mp	-4.5 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		95 €/mp	95 €/mp	86 €/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)		95 €/mp	95 €/mp	86 €/mp
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		95 €/mp	95 €/mp	86 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		95 €/mp	95 €/mp	86 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		95 €/mp	95 €/mp	86 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		95 €/mp	95 €/mp	86 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Slobozia - Nordului Ionel Perlea	Slobozia - Tineretului, Pogoane	Slobozia - Bratlei, Viitor	Slobozia - Dimitrie Cantemir
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		95 €/mp	95 €/mp	86 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	300.00 mp	500 mp	1049 mp	826 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	5%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	5 €/mp	4 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/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
Coeficienti 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	bransat la utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN, DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
ALTE AMENAJARI ALE TERENULUI	nu	nu	casa, garaj, imprejmuit	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	-5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	-5 €/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		€/mp	€/mp	4 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		95 €/mp	95 €/mp	90 €/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)		95.00 €/mp	95.00 €/mp	89.78 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0 €	5 €	4 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	5%	5%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	1
VALOARE DE PIATA* :		95 €/mp	28,500 €	echivalent a 141,776 lei
**Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este Curs valutar BNR: 4.9746 lei/€ dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari .				

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 proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Slobozia - Tineretului, Pogoane - locație similară

Co_B: Slobozia - Brailei, Viitor - locație similară

Co_C: Slobozia - Str. Domnita Balasa, Median - locație mai bună (-20 %)

Co_D: Slobozia - Dimitrie Cantemir - locație similară

Ajustările aplicate reprezintă 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 SUPRAFAȚA

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

Co_A - nu necesită ajustări

Co_B, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 5%

Co_C - nu necesită ajustări

Co_D, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 5%

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

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: din drum public - similar

Co_B: din drum public - similar

Co_C: din drum public - similar

Co_D: din drum public - similar

AJUSTARI PENTRU COEFICIENTII URBANISTICI

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

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

Co_A: conf PUZ zonal - similar

Co_B: conf PUZ zonal - similar

Co_C: conf PUZ zonal - similar

Co_D: conf PUZ zonal - similar

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

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

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

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

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

Co_A: toate utilitățile - similar

Co_B: toate utilitățile - similar

Co_C: toate utilitățile - superior (-5 %)

Co_D: toate utilitățile - similar

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

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

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

A: regulată -

B: regulată -

C: regulată -

D: regulată -

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

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

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

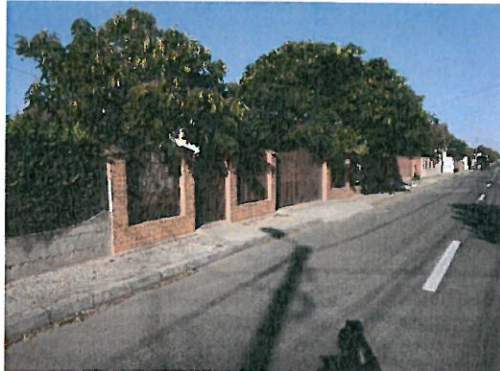
Co_A: Nu - similar

Co_B: Nu - similar

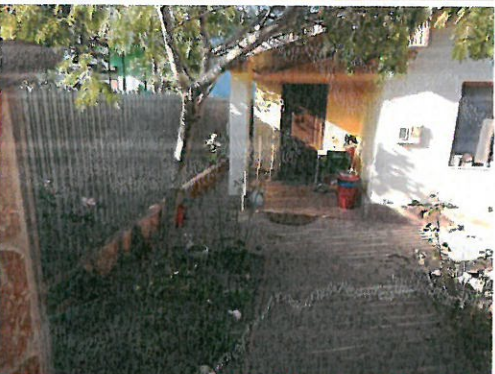
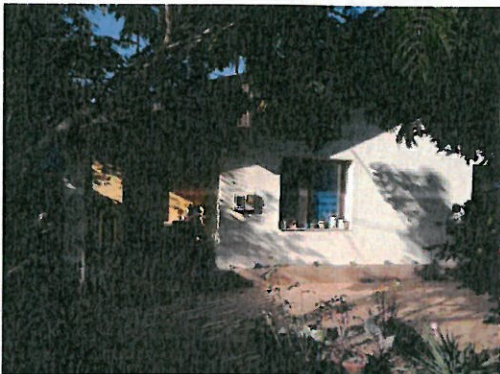
Co_C: Nu - similar

Co_D: Nu - similar

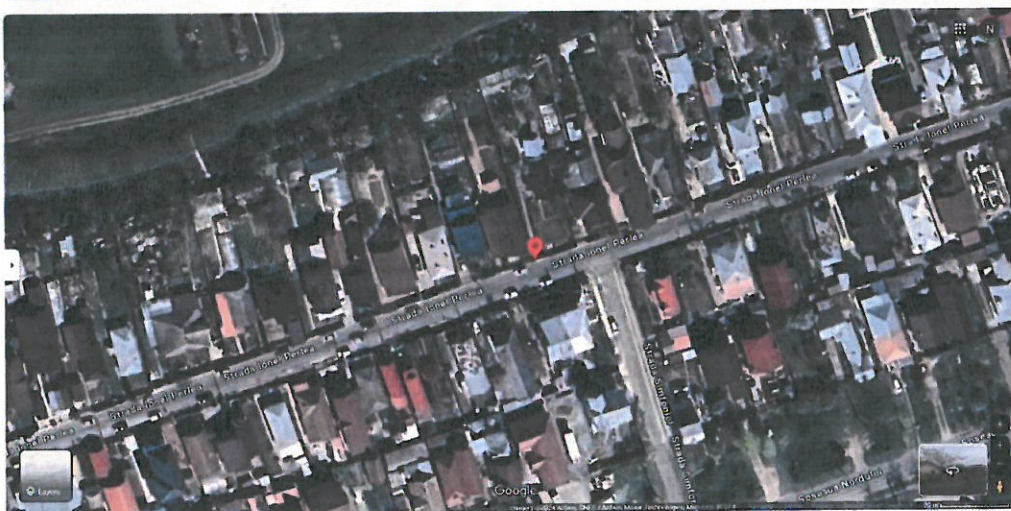
FOTOGRAFII:
Vecinatati si acces



Teren subiect



AMPLASAMENT





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 42833 Slobozia

Nr. cerere	44586
Ziua	12
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166261887



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:78

Adresa: Loc. Slobozia, Str Ionel Perlea, Nr. 55, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 81	300	Constructia C1 inregistrata in CF 42833-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39171 / 29/03/2024	
Act nr. 104, din 28/07/2011 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act nr. 252, din 21/03/2024 emis de BNP STUPARU COSTIN; Act nr. 131, din 25/01/2024 emis de NOTAR DUTU NEAGU LUIZA; Adeverinta nr. 48694, din 26/03/2024 emis de Primaria Slobozia;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
44586 / 12/04/2024	
Act Administrativ nr. 3365, din 10/10/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA;	
C3	A1
Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de 01.01.2049 1) OLTEANU LAVINIA-MAGDALENA	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 81	300	

* 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 constructil	DA	300	-	-	-	

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 195 RON, -Chitanța internă nr.2021018843/12-04-2024 în suma de 195, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 251P, 241.

Data soluționării,

25-04-2024

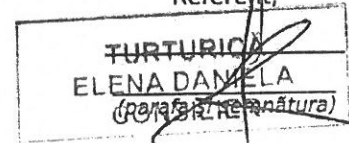
Data eliberării,

25 APR 2024

Asistent Registrator,
BIANCA IULIA IANCU-PRUSU

(parafă și semnătura)

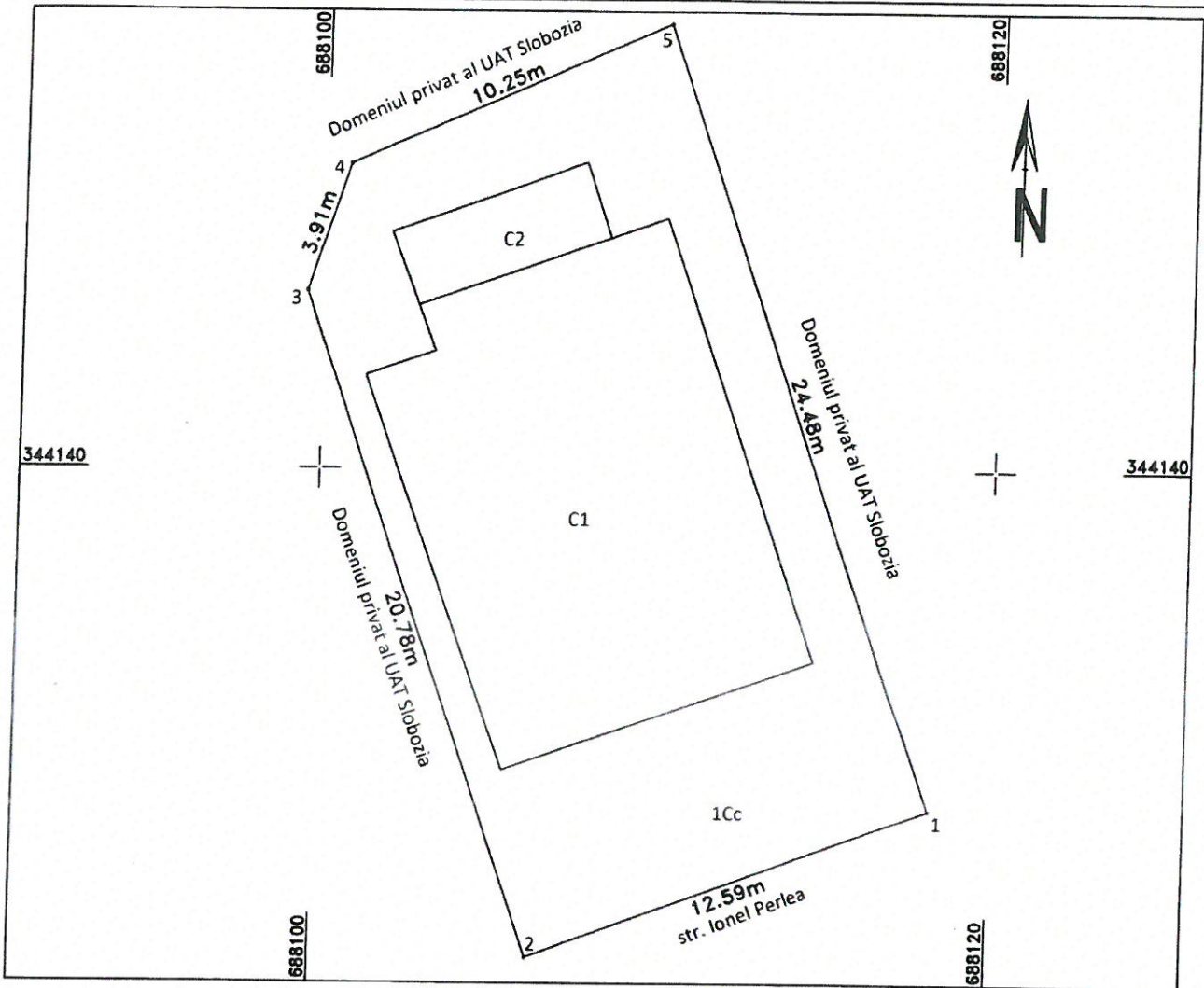
Referent,



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Anexa nr.10*
(Anexa nr.16 la regulament)

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	300	mun. Slobozia, jud. Ialomita, str. Ionel Perlea, nr. 55
Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala(U.A.T)	
	SLOBOZIA	



A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	300	Imobil imprejmuit;
Total		300	

B.Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
C1	CL	133	Locuinta construita in anul 2000, parter, supr.constr.s= 133mp, supr.const.desf.s= 133mp;
C2	CA	14	Anexa construita in anul 2000, parter, supr.constr.s= 14mp, supr.const.desf.s= 14mp;
Total		147	

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp

Executant Tudor Stefan-Razvan
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si corespondenta acesteia cu
realitatea din teren.

Data 30.10.2023



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

Data



**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 300,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, Strada Ionel Perlea, nr. 55, înscris în Cartea Funciară nr. 42833 cu Nr. Cadastral 81, către Olteanu Lavinia Magdalena

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

- Cererea doamnei Olteanu Lavinia Magdalena, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 61049/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 86336/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Ionel Perlea, nr. 55, înscris în Cartea Funciară nr. 42833 cu Nr. Cadastral 81;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Evidența și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 89899/2024;
- 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**



**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 300,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, Strada Ionel Perlea, nr. 55, înscris în Cartea Funciară nr. 42833 cu Nr. Cadastral 81, către Olteanu Lavinia Magdalena

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

- Cererea doamnei Olteanu Lavinia Magdalena, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 61049/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 86336/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Ionel Perlea, nr. 55, înscris în Cartea Funciară nr. 42833 cu Nr. Cadastral 81;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Evidența și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 89899/2024;
- 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**