



**CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

**Telefon:** 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: [office@municipiulslobozia.ro](mailto:office@municipiulslobozia.ro)



Nr. 76372/17.07.2024

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 10,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab, nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Ap. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 30546 cu Nr. Cadastral 30546, către dl. Barboselu Valeriu și d-na Barboselu Oana Mariana**

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data 31 iulie 2024,

**Având în vedere:**

- Cererea dlui. Barboselu Valeriu, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 73635/05.07.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 71827/28.06.2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab, nr.101, Bl.MB20, Sc.E, Ap.30, înscris în Cartea Funciară nr. 30546 cu Nr. Cadastral 30546;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Evidența și Gestiune Patrimonială înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 73691/05.07.2024;
- 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 10,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab, nr.101, Bl.MB20, Sc.E, Ap.30, înscris în Cartea Funciară nr. 30546 cu Nr. Cadastral 30546 cu o valoare de 895 lei, la care se adaugă TVA.

**Art. 2.** – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 10,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab, nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Ap. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 30546 cu Nr. Cadastral 30546, aferent locuinței. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 3391/2022.

(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 dl. Barboselu Valeriu și d-na Barboselu Oana Mariana pe terenul situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab, nr.101, Bl. MB20 Sc.E, Ap.30 înscris în Cartea Funciară nr. 30546 cu Nr. Cadastral 30546, este de 895 lei, la care se adaugă T.V.A.

(2) Prețul de vânzare stabilit la alin. 1 se va achita integral, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

**Art. 4.** – Dl. Barboselu Valeriu și d-na Barboselu Oana Mariana vor fi notificați de către Compartimentul Evidența 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 cumpărători.

**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](http://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.



Nr. 76458/17.07.2024

**REFERAT DE APROBARE**

**al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 10,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab, nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Ap. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 30546 cu Nr. Cadastral 30546, către dl. Barboselu Valeriu și d-na Barboselu Oana Mariana**

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 73635/05.07.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 71827/28.06.2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab, nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Ap. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 30546 cu Nr. Cadastral 30546 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Evidență și Gestiune Patrimonială înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 75821/15.07.2024.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr. 204/2021, poziția nr. 1727, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 10 mp este încheiat un contract de concesiune.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 895 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. La acest preț se calculează TVA.

Solicitantul și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de către cumpărător. În termen de zece zile de la emiterea facturii pentru contravaloarea terenului, beneficiarul este obligat să achite TVA-ul aferent acesteia.

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

La baza proiectului de hotărâre promovat stau următoarele prevederi legale:

- 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;
- H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția 1590 din Anexă).
- art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,  
Dragoș Soare







**CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: [office@municipiulslobozia.ro](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

**Comisia Economico-Financiară**

**RAPORT DE AVIZARE**

**al proiectului de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 10,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab, nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Ap. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 30546 cu Nr. Cadastral 30546, către dl. Barboselu Valeriu și d-na Barboselu Oana Mariana**

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

- Cererea dlui. Barboselu Valeriu, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 73635/05.07.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 71827/28.06.2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab, nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Ap. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 30546 cu Nr. Cadastral 30546;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Evidență și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 75821/2024;
- 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](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

**Comisia de Comert si Prestarii Servicii**

**RAPORT DE AVIZARE**

**al proiectului de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 10,00 mp, situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab,nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Ap. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 30546 cu Nr. Cadastral 30546, către dl. Barboselu Valeriu si d-na Barboselu Oana Mariana**

Comisia de Comert si Prestarii Servicii, întrunită în sesiune în data de ..... iulie 2024, a luat în discuție următoarele materiale:

- Cererea dlui. Barboselu Valeriu, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 73635/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 71827/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab,nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Ap. 30, înscris în Cartea Funciară nr. 30546 cu Nr. Cadastral 30546;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Evidenta și Gestiune Patrimoniala, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 75821/2024;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat urmatoarele:

Proiectul de hotărâre are la bază art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor 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 Comert si Prestarii Servicii, analizand materialele prezentate,

**AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:**

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

**PREȘEDINTE,**  
**Mușat Gabriel**

**SECRETAR,**  
**Damian Georgică**







ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro>, Email: [office@municipiulslobozia.ro](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

Direcția Urbanism  
Birou Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar

Nr. 7365/05.07.2024

Ex. 1/2

## RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnatul Plăiașu Eduard Emanuel, șef Biroul Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, vă rog să binevoșiți a supune analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Slobozia cererea de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către **dl. Bărboșelu Valeriu și d-na Bărboșelu Oana Mariana** din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 44189/2024.

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 **dl. Bărboșelu Valeriu și d-na Oana Mariana** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, b-dul Matei Basarab, nr. 101, blc. MB20, sc.E, ap.3 județul Ialomița, cu suprafața de **10 mp, nr. cadastral 30546**, pentru suma de 895 lei.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către **dl. Bărboșelu Valeriu și d-na Bărboșelu Oana Mariana** face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 204/2021 pozitia nr.1727.

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

Solicitanții și-au exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral la data întocmirii contractului.

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că **dl. Bărboșelu Valeriu și d-na Bărboșelu Oana Mariana** sunt beneficiarii contractului de concesiune nr. 3291/11.02.2022, pentru care plătește o redevență de mp 59,18 lei pe anul 2024.

Apreciem ca solicitarea **dl. Bărboșelu Valeriu și a d-nei Bărboșelu Oana Mariana** este legală raportat la prevederile art.129 alin.6, lit. b) și art. 364, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, dar și prin HCL nr. 147/ 28.04.2022 prin care a fost aprobat Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Municipiului Slobozia putându-se lua decizia de vânzare a acestui bun imobil.

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

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

Vizat,

consilier juridic Badea Dumitru Alexandru





DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul Bărboșelu Valeriu, domiciliat în Slobozia str  
Cuza Vodă, blc 1C, sc B, ap 1, în urma adresei dvs. nr  
71827/2024 privin prețul terenului, sunt de acord cu prețul rezultat  
în urma evaluării.

Menționez că voi achita prețul terenului aferent locuinței  
integral.

Data

04.07.2024

Semnatura

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "BV" followed by a flourish.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

**Telefon:** 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

**Website:** <https://municipiulslobozia.ro>, **Email:** [office@municipiulslobozia.ro](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

Direcția Urbanism  
Birou Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar

Nr. 71827/26.06.2024  
Ex. 2/2

Către,

Dl. Barboselu Valeriu și d-na Barboselu Oana Mariana  
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 44189/2024, privind cumpărarea terenului în suprafață de 10 mp aferent locuinței situate în B-dul Matei Basarab, blc. MB20, Sc. E, ap. 3, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 3291/11.02.2012, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 895 lei, preț la care se adaugă TVA.

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

PRIMAR  
Soare Dragos



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

*Am primit un exemplar B*

Î/R: P.E.E-2 ex-B.E.P.





**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. 19 PS din 21.06.2024

---

# RAPORT DE EVALUARE

---

## - TEREN INTRAVILAN -

aferent apartamentului nr. 3, situat in Loc. Slobozia, B-dul Matei  
Basarab nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Jud. Ialomita, in suprafata  
masurata de 10 mp, in scris in cartea funciara nr. 30546

Proprietatea: BARBOSELU VALERIU SI  
BARBOSELU OANA-MARIANA

---

Iunie 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  
25/06/2024 11:10:55 UTC+02





## SCRISOARE DE OPINIE

**Referitor:** Evaluarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN aflat în proprietatea BARBOSELU VALERIU SI BARBOSELU OANA-MARIANA

Obiectul evaluării îl constituie evaluarea bunului imobil – teren intravilan în suprafața de 10 mp din măsuratori, aferent apartamentului 3, situat în Loc. Slobozia, B-dul Matei Basarab nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Jud. Ialomita, înscris în cartea funciara nr. 30546, aparținând proprietarului BARBOSELU VALERIU SI BARBOSELU OANA-MARIANA.

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

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

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

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

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

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

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

**180 Euro, echivalentul a 895 Lei (18 Euro/mp)**

Valabil pentru data de referință a evaluării 21.06.2024



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







Către,

24-44189-DFB Primaria Slobozia 11.03.2024

Primarul Municipiului Slobozia

PERSONE FIZICE

## CERERE

pentru cumpărare teren concesionat

Subsemnatul(a) BĂRBOȘELU VALERIU cu domiciliul în localitatea SLOBOZIA, str. CUZA VODĂ, nr. 8 bl. 1C, sc. B, ap. 1, județul IALOMIȚA, solicit cumpărarea terenului în suprafață de 10 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada M. BASARAB, nr. 101, lot. \_\_\_\_\_, județul Ialomița. BLE MB20, SC. E, AP 3

### MODALITATEA DE SOLUȚIONARE A CERERII:

Împuternicesc autoritatea publică / îmi ofer consimțământul expres ca autoritatea publică să obțină în mod direct documentele solicitate de la autoritățile emitente / autoritățile care dețin acele documente, conform Art. 4 din OUG 41/2016, cu respectarea prevederilor GDPR.

Furnizez documentele solicitate în format tipizat, autoritatea publică având obligația conform Art. 3 din OUG 41/2016 să asigure fotocopierea în mod gratuit a acestor documente.

### DURATA ESTIMATĂ PENTRU COMPLETAREA CERERII:

Conform prevederilor Art. 6 din OUG 41/2016, durata estimată pentru completarea prezentei cereri este de aproximativ 5 minute.

### DOCUMENTELE NECESARE ÎN VEDEREA SOLUȚIONĂRII CERERII:

- contract de concesiune;
- contract de vânzare cumpărare (unde este cazul);
- autorizație de construire;
- certificat de urbanism;
- procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
- extras de carte funciară actualizat (NU mai vechi de 30 de zile);
- documentație cadastrală (inclusiv plan de amplasament și delimitarea imobilului)
- certificat fiscal (NU mai vechi de 30 de zile);

Data, 11.03.2024

Semnătură, BV

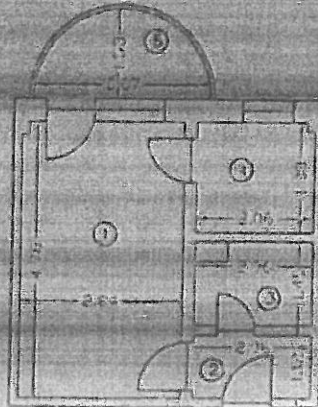
Tel: \_\_\_\_\_

Adresa mail: \_\_\_\_\_



RELEVÉ D'APARTAMENT  
Scara 1,100

Nr. cadastral al terenului	Sup. teren	Adresa imobilului	
30546	10 mp	Boulevardul Doctorescu nr.101, Bl.19 20, Sc. E, Et. 1, Ap. 3 Ed. 1500112	
Forma terenului/colectiva nr. cod unitate individuala(U)	30546-C1 U101	U.A.T.	SLOBOZIA
		Cod individual	30546-C1-U101



NEDELIK-LATÉ

Partea	Suprafata	Suprafata
1	22.60	23.00
2	3.76	3.76
3	3.76	3.76
4	3.76	3.76
5	3.76	3.76
Total supra	22.60	23.00
5	Edificiu	3.76
Supr. totala	26.36	26.00
Supr. constr.	32.69	33.00

Exemplu	Data
<i>Sorin Vaduvoiu</i> SORIN VADUVOIU	16.08.2021
Receptor	Data
Ilie Pahontu	





\*

**CONTRACT DE CONCESIUNE**

Nr. 3291 / 11 FEBRUARIE 2022

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

**2. BĂRBOȘELU OANA-MARIANA**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Slobozia, strada Cuza Vodă nr. 8, bloc 1C, scara B, ap. 1, județul Ialomița, posesor al C.I. seria SZ, nr. 373335, eliberată la data de 18.09.2013 de SPCLEP Slobozia, C.N.P. 2800227214161, căsătorită cu Bărboșelu Valeriu, C.N.P. 1750819212998 sub regimul comunității legale de bunuri, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În temeiul prevederilor:

- Art. 41 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

- Hotărârii Consiliului Local al municipiului Slobozia nr. 128 din 29.06.2017 privind aprobarea Regulamentului referitor la concesionarea/ închirierea/ constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Municipiului Slobozia și

- Contractul de vânzare autentificat sub nr. 2041/21.12.2021, încheiat la Birou Individual Notarial Păun Mariana cu sediul în municipiul Slobozia, județul Ialomița, se încheie prezentul contract de concesiune.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 1.** - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, cotă-parte teren în suprafață indiviză de 10,00 mp., din dreptul de concesiune asupra terenului aferent blocului, din domeniul privat al municipiului Slobozia și identificat cu nr. cadastral 30546, întabulat în cartea funciară nr. 30546 a UAT Slobozia, b-dul Matei Basarab, nr. 101, bloc MB20, scara E, etaj 1, ap. 3, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- la Nord: teren domeniul privat al municipiului Slobozia;
- la Sud: teren domeniul privat al municipiului Slobozia;
- Est: teren domeniul privat al municipiului Slobozia;
- la Vest: teren domeniul privat al municipiului Slobozia;

în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul Concedentului este construcția C1 - apartament (identificată prin nr. cadastral 30546-C1-U104, întabulat în C.F. nr. 30546-C1-U104).

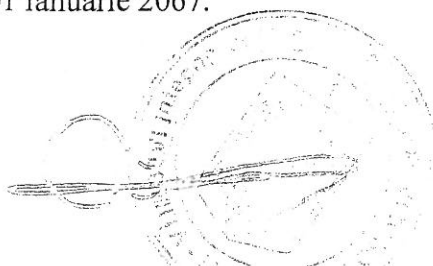
(3) În derularea contractului de concesiune, Concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

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

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

**III. TERMENUL**

**Art. 2.**-(1) Prezentul contract este valabil începând cu data de 19 ianuarie 2022 până la 01 ianuarie 2067.



(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 47,10 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 4,71 lei/mp./an.  
(2) Redevența va fi indexată anual cu rata inflației, comunicată de către Comisia Națională pentru Statistică pentru anul anterior.

#### **V. PLATA REDEVENTEI**

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

Plata redevenței se face prin conturile:

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

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

#### **VI. DREPTURILE PĂRȚILOR**

##### **Drepturile concesionarului**

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

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

##### **Drepturile concedentului**

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

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

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

#### **VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

##### **Obligațiile concesionarului**

**Art. 7.** - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea 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 exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

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

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

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

(6) 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.

(7) Începând cu data semnării prezentului contract, concesionarul este obligat să plătească pentru perioada 21.12.2021 - 19.01.2022, despăgubiri pentru lipsirea de folosință a proprietarului reprezentând echivalentul redevenței datorată pentru folosința terenului aferent locuinței precum și dobânzile aferente.

### **Obligațiile concedentului**

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

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

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

### **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

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

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul neîndeplinirii în mod culpabil a obligațiilor contractuale asumate de Concesionar la art. 7 din prezentul contract; contractul se reziliază de plin drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești, notificarea sau orice altă formalitate. Cu toate acestea, Concesionarul îl va despăgubi pe Concedent;

d) în cazul încălcării obligațiilor contractuale asumate de Concedent prin art. 8 din prezentul contract, contractul de concesiune se reziliază de plin drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești. Cu toate acestea, Concedentul îl va despăgubi pe Concesionar;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege;

g) în caz de forță majoră.

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

a) bunuri de retur vor fi preluate de către CONCEDENT;

b) bunuri proprii vor fi preluate de către CONCESIONAR.

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

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

### **X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 11.** - 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. DEFINITII

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

(2) În sensul prezentului Contract, „Forța Majoră” va însemna orice împrejurare de fapt, imprevizibilă și insurmontabilă, precum și cauzele unor astfel de împrejurări, care determină în mod obiectiv imposibilitatea oricărei Părți să continue obligațiile sale contractuale. Asemenea împrejurări includ, dar nu se limitează la: fenomene naturale, blocaje, revoluții, război, 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 și precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la data primirii comunicării, fără altă somație sau punere în întârziere și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești dacă partea notificată nu își îndeplinește obligațiile în termenul menționat, cu plata unei despăgubiri.

## XIII CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

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

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

La încheierea prezentului contract de concesiune încetează efectele contractului de concesiune nr. 3255/14.12.2021 încheiat cu Mureșanu Alina.

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

**CONCEDENT,  
PRIMAR**

Soare-Dragoș

Șef Biroul Juridic,  
jr. Burlacu Nicoleta

Șef Birou Urbanism,  
cons. Radu Florin-Cristian

Director Finanțe Publice Locale,  
ec. Adam Virginia

Întocmit,  
cons. Grecu Lidia

**CONCESIONAR,**

Bărboșelu Oana-Mariana





## DUPLICAT CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnatele:

**-MUREȘANU ALINA**, cetățean român, domiciliată în mun.Slobozia, b-dul Matei Basarab nr.101, bl.MB 20, sc.E, et.1, ap.3, jud. Ialomița, CNP 2810607211184, căsătorită cu Tobia Alessandro, cetățean italian, sub regimul separației de bunuri, *reprezentată prin mandatar* **ȘTEFAN ELENA**, cetățean român, domiciliată în mun.Slobozia, str.Ștefan cel Mare nr.6, bl.O3, sc.A, et.3, ap.16, jud.Ialomița, CNP 2561005212982, în baza procurii speciale autentificată sub nr.2004/16.12.2021 de Notarul Public Păun Mariana, procură ce nu a fost revocată conform certificatului nr. 743115/21.12.2021 emis de Registrul Național Notarial de Evidență a Procurilor și Revocărilor Acestora (RNNEPR), în calitate de **vânzător**, pe de o parte, și

**-BĂRBOȘELU OANA-MARIANA**, cetățean român, domiciliată în mun.Slobozia, str.Cuza Vodă nr.8, bl.1C, sc.B, ap.1, jud.Ialomița, CNP 2800227214161, căsătorită sub regimul comunității legale de bunuri, în calitate de **cumpărător**, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Eu, Mureșanu Alina, prin mandatar, vând lui Bărboșelu Oana-Mariana, dreptul de proprietate asupra apartamentului cu nr.3 situat în mun. Slobozia, B-dul Matei Basarab nr.101, bl.MB20, sc.E, et.1, jud. Ialomița, identificat prin nr. cadastral 30546-C1-U104 și intabulat în C.F. nr. 30546-C1-U104 a localității Slobozia, cu o suprafață utilă de 26 m.p., respectiv de 26,26 m.p. conform măsurătorilor cadastrale și având o suprafață construită de 33 m.p., respectiv de 32,99 m.p. conform măsurătorilor cadastrale, compus dintr-o cameră, o bucătărie, o baie, un hol și un balcon cu o suprafață de 3,76 m.p., împreună cu cota-parte din părțile comune care prin natura și destinația lor sunt în coproprietatea forțată a tuturor titularilor apartamentelor/spațiilor individuale din bloc, precum și cota-parte de 10/2191 din dreptul de proprietate asupra terenului aferent blocului în suprafață de 2191 m.p., respectiv de 2190,91 m.p. conform măsurătorilor cadastrale, identificat prin nr. cadastral 141, intabulat în C.F. nr. 30546 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 68) a localității Slobozia, cotă căreia îi corespunde suprafața indiviză de 10 m.p.

Apartamentul de mai sus a fost dobândit de mine, necăsătorită fiind (data încheierii căsătoriei mele cu Tobia Alessandro, cetățean italian, fiind 15.10.2008, conform certificatului de căsătorie seria CY nr.965242 eliberat la data de 21.10.2021 de Primăria mun.Slobozia, transcris sub nr.142/21.10.2021), prin cumpărare de la URBAN S.A. Slobozia cu contractul de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr.990/25.04.2000 și în baza procesului-verbal de predare-primire a locuinței, încheiat pe aceeași dată, prețul fiind achitat integral conform adresei nr.42012/15.04.2020 emisă de Primăria mun.Slobozia-Direcția Impozite și Taxe. Pentru cota-indiviză de teren, am încheiat cu Municipiul Slobozia contractul de concesiune nr.3255/14.12.2021.

Prețul vânzării stabilit de noi, părțile contractante, este de 15.000 (cincisprezece mii) euro, achitat integral de cumpărător astăzi, data autentificării prezentului contract, prin depunere numerar în contul vânzătorului nr.RO18 BTRL EURC RT04 9899 0101, deschis la Banca Transilvania S.A. cu chitanța de depunere numerar din data de 21.12.2021, preț pe care eu, vânzătorul, prin mandatar, declar că l-am primit, prezenta mențiune având valoarea unei chitanțe liberatorii pentru executarea obligației de plată.

Noi, părțile, am luat la cunoștință de dispozițiile art. 1665 Cod civil în sensul că vânzarea este anulabilă atunci când prețul este fictiv (când a fost stabilit fără intenția de a fi plătit) sau când este derizoriu (când prețul este într-atât de disproportionat față de valoarea bunului încât este evident că nu s-a dorit să se consimtă la o vânzare), însă prețul a fost plătit efectiv, este cel negociat de noi, părțile contractante și reflectă valoarea de piață a imobilului.

Subsemnata, Mureșanu Alina, prin mandatar, cunoscând dispozițiile art. 239 Cod penal privind abuzul de încredere prin fraudarea creditorilor și cele prevăzute de art. 326 Cod penal privind falsul în declarații, declar pe proprie răspundere că nu am creditori care să fie fraudate prin înstrăinarea bunului de mai sus, nu sunt debitor în procedura insolvenței conform Legii nr.151/2015, nu mă aflu în niciunul





dintre cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, nu mă aflu într-o situație care  
putea atrage ulterior punerea sub interdicție, nu este locuința familiei, sunt căsătorită sub regimul  
separației de bunuri, sunt singurul proprietar al imobilului de mai sus, nu a fost înstrăinat, nu este grevat  
de sarcini, servituți și urmări de nicio natură, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit  
arheologic, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea  
statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu a fost adus ca aport la  
capitalul social al vreunei societăți, nu am promis vânzarea sau constituirea vreunui drept asupra acestuia  
în favoarea altor persoane, nu formează obiectul vreunui litigiu în instanță, astfel cum rezultă din extrasul  
de carte funciară emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia în baza cererii înregistrată  
sub nr. 159872/16.12.2021.

Eu, vânzătorul, prin mandatar, garantez pe cumpărător atât împotriva evicțiunii care l-ar  
împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului vândut, conform art. 1695 Cod civil, cât și  
pentru viciile ascunse ale imobilului, care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat  
sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut,  
cumpărătorii nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic, conform art. 1707 Cod civil (este ascuns acel  
viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător  
prudent și diligent).

Transmiterea dreptului de proprietate operează pe data autentificării prezentului contract, când  
are loc și predarea/preluarea imobilului, adică punerea imobilului la dispoziția cumpărătorului împreună  
cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de  
toate bunurile mobile ale subsemnatei, Mureșanu Alina, eu, cumpărătorul, îndeplinindu-mi obligația de a  
verifica starea în care se află bunul imobil pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are  
obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Impozitele și taxele, de orice natură, asupra imobilului de mai sus sunt în sarcina mea, a  
vânzătorului, până la data de 31 decembrie 2021, fiind achitate conform certificatului de atestare fiscală  
nr.2021-117894/15.12.2021 emis de Primăria mun. Slobozia, iar începând cu data de 1 ianuarie 2022  
obligația de plată a lor trece în sarcina cumpărătorului.

Totodată eu, vânzătorul, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, declar  
proprie răspundere că am achitat contravaloarea datoriilor pentru serviciile de utilități (chitanța din data  
de 06.12.2021 pentru plata facturii 21EI10925197/ 01.11.2021 emisă de Enel Energie S.A., chitanța din  
data 06.12.2021 pentru plata facturii seria ENG nr.11211955732 emisă de Engie România S.A.,  
adeverința nr. 8043/20.12.2021 eliberată de URBAN S.A.), precum și a datoriilor către Asociația de  
proprietari, conform adeverinței nr. 74/17.12.2021.

Noi, părțile, declarăm că am fost informate de către notarul public cu privire la dispozițiile Legii  
nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, sens în  
care eu, vânzătorul, prin mandatar, pun la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță  
energetică a clădirii înregistrat în registrul auditorului energetic Naca A.Daniel sub nr. 0397/30.09.2021  
din care rezultă că imobilul este încadrat în clasa de performanță energetică B, cumpărătorul având  
obligația de a depune la organul fiscal competent o copie de pe acest certificat la data înregistrării  
contractului de vânzare. Totodată, eu, înstrăinătorul, declar că nu am încheiat un contract de asigurare  
obligatorie a locuinței pe care o înstrăinez și eu, dobânditorul, declar că sunt de acord să dobândesc  
locuința în aceste condiții, având obligația ca în termen de cinci zile lucrătoare de la data autentificării  
prezentului act să contractez o poliță de asigurare obligatorie pentru dezastre (PAD).

Subsemnata, Bărboșelu Oana-Mariana, înțeleg să cumpăr de la Mureșanu Alina, prin mandatar,  
imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă  
declar de acord.

Subsemnata, Bărboșelu Oana-Mariana, precizez că sunt căsătorită cu Bărboșelu Valeriu, CNP  
1750819212998, sub regimul comunității legale reglementat de art. 339 Cod civil care prevede că bunul  
astăzi dobândit este bun comun în devălmășie cu soțul meu. Totodată, declar că locuința astăzi dobândită  
nu va avea natura juridică de „locuința familiei”.





situatie care  
sub regimul

Am luat cunoștință de prevederile art. 461 alin. (2) și ale art. 466 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal în sensul că dobânditorul are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află imobilul în termen de treizeci de zile de la data dobândirii și datorează impozit pe imobil începând cu data de 1 ianuarie a anului următor (dobândirii), precum și de dispozițiile art.33 alin 6 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, în sensul că dobânditorul are obligația de a prezenta președintelui asociației de proprietari informațiile necesare, conform actelor de proprietate, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari pentru imobilul ce a format obiectul prezentului contract.

În acord cu prevederile art.33 alin 5 din Legea nr.196/2018, mai sus-menționată, noi, părțile contractante, declarăm că a fost îndeplinită obligația înstrăinătorului de a transmite către dobânditor toate înscrisurile pe care le deține și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care a fost înstrăinată.

Cheltuielile de autentificare a prezentului contract (onorariu+TVA) și cele de intabulare sunt suportate de cumpărător, taxele fiind determinate având în vedere echivalentul în lei al prețului la cursul de referință al B.N.R. de astăzi, de 1 euro =4,9488 lei, respectiv de 74.232 lei.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996.

Eu, vânzătorul, prin mandatar, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.

Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de conținutul prezentului act pe care l-am înțeles în întregime și declarăm că cele consemnate în cuprinsul acestuia sunt adevărate, sub sancțiunile prevăzute de legea penală pentru falsul în declarații. Constatând că acest contract, ale cărui clauze au fost negociate în prealabil de către noi, corespunde întocmai voinței noastre, am semnat unicul exemplar al acestuia.

Tehnoredactat Biroul Notarului Public Păun Mariana, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și cinci duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și patru au fost eliberate părților.

*Vânzător,*  
**MUREȘANU ALINA,**  
*prin mandatar, Ștefan Elena*

*Cumpărător,*  
**BĂRBOȘELU OANA-MARIANA,**

**ROMÂNIA**  
**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI**  
**BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL PĂUN MARIANA**

Licența de funcționare nr. : 3295/2872/20.12.2013

Sediul: mun. Slobozia, b-dul Cosminului,

bl. U28, sc. A, parter, jud. Ialomița

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2041**  
Anul 2021 luna decembrie ziua 21

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



-**ȘTEFAN ELENA**, cetățean român, domiciliată în mun.Slobozia, str.Ștefan cel Mare nr.6, bl.O3, sc.A, et.3, ap.16, jud.Ialomița, CNP 2561005212982, identificată cu C.I. seria SZ nr.342669 eliberată la data de 25.09.2012 de SPGLEP Slobozia, în calitate de mandatar al lui **MUREȘANU ALINA**, cetățean român, domiciliată în mun.Slobozia, b-dul Matei Basarab nr.101, bl.MB 20, sc.E, et.1, ap.3, jud. Ialomița. CNP 2810607211184, în baza procurii speciale autentificată sub nr.2004/16.12.2021 de Notarul Public Păun Mariana,

-**BĂRBOȘELU OANA-MARIANA**, cetățean român, domiciliată în mun.Slobozia, str.Cuza Vodă nr.8, bl.1C, sc.B, ap.1, jud.Ialomița, CNP 2800227214161, identificată cu C.I. seria SZ nr. 373335 eliberată la data de 18.09.2013 de SPGLEP Slobozia, în nume propriu, care după ce au citit actul, au declarat că au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, se declară autentic prezentul înscris.

Scutit de plata impozitului pe venitul din transferul proprietății imobiliare.  
S-a perceput tarif ANCPI cod 2.3.2 în sumă de 111 lei cu chitanța nr. 404 /21.12.2021  
S-a încasat onorariul în sumă de 1235 lei și T.V.A. de 234,65 lei cu bon fiscal nr. 16 /21.12.2021, din care suma de 45 lei și TVA de 8,55 lei reprezintă taxa de verificare în RNNRM și RNNÉPR.

**NOTAR PUBLIC,**

**PĂUN MARIANA**

L.S

*Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de Păun Mariana, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.*







# 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. 19 PS din 21.06.2024

## RAPORT DE EVALUARE

### - TEREN INTRAVILAN -

aferent apartamentului nr. 3, situat in Loc. Slobozia, B-dul Matei  
Basarab nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Jud. Ialomita, in suprafata  
masurata de 10 mp, in scris in cartea funciara nr. 30546

Proprietatea: UAT SLOBOZIA

Iunie 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  
27/06/2024 11:41:38 UTC+02

## SCRISOARE DE OPINIE

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

**Obiectul evaluării** îl constituie evaluarea bunului imobil – teren intravilan în suprafața de 10 mp din măsurători, aferent apartamentului 3, situat în Loc. Slobozia, B-dul Matei Basarab nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Jud. Ialomița, înscris în cartea funciara nr. 30546, 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:

**180 Euro, echivalentul a 895 Lei (18 Euro/mp)**

Valabil pentru data de referință a evaluării 21.06.2024



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

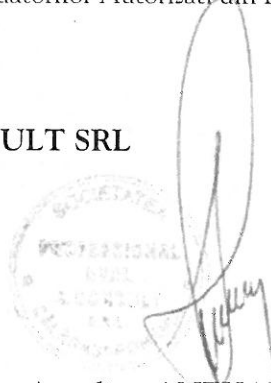
- i. Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- ii. Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- iii. Valoarea reprezinta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

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

Cu stima,

**SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL**

Administrator Harsescu Alexandru



**Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR**

Harsescu Nicoleta



A handwritten signature in black ink, likely belonging to Harsescu Nicoleta, is written next to the ANEVAR stamp.

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

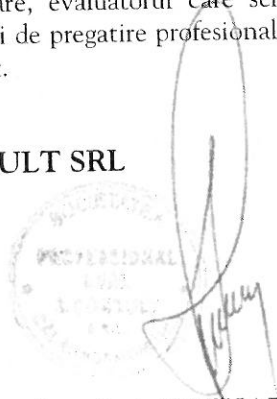
Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de catre personalul PROFESSIONAL EVAL&CONSULT SRL.

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

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

**SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL**

Administrator Harsescu Alexandru



**Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR**

Harsescu Nicoleta



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

## CAPITOLUL 1. Termenii de referinta ai evaluarii

### **1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluarii**

Raportul de evaluare se refera la bunul imobil – teren intravilan aferent apartamentului nr. 3, in suprafata de **10 mp din masuratori**, situat in Loc. Slobozia, B-dul Matei Basarab nr. 101, Bl. MB20, Sc. E, Jud. Ialomita, inscris in cartea funciara nr. 30546, 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 04.06.2024, de către evaluator Harsescu Alexandru in prezenta reprezentantului proprietarului.

### **1.6 Data estimarii valorii**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.06.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iunie 2024.

**Data evaluarii este 21.06.2024.**

### **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 (21.06.2024), și anume 4.97 LEI / EUR

### **1.8 Standardele aplicate**

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

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

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

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

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

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

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

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

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

Alte informații necesare, respectiv:

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

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

#### **1.10 Ipoteze generale**

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

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

#### **1.10.1 Ipoteze speciale**

- Nu este cazul

#### **1.11 Condiții limitative:**

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la bunurile evaluate, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu 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 documentelor puse la dispoziție, imobilul se afla în proprietatea UAT SLOBOZIA. Dreptul de proprietate asupra bunului este liber de sarcini

### **2.2 Caracteristicile bunului imobil**

#### **Informații despre amplasament**

Terenul supus evaluării este constituit din teren aferent apartamentului amplasat în blocul MB 20 din Loc. Slobozia, zona mediana a localității, pe strada Matei Basarab la intersecție cu Str. Mihai Eminescu

Tipul zonei: Zona rezidențială, cu locuințe (blocuri și case), spații comerciale individuale, dar și terenuri libere.

Accesul în zonă se realizează prin B-dul Materi Basarab.

Accesul la bloc se realizează direct din Str. Mihai Eminescu

În zona se mai află:

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: Rezidențial

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. Ialomița**

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.

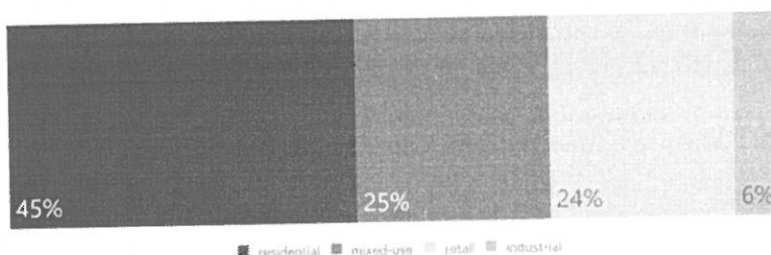
#### Cererea solvabilă

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 criteriile diferite față de anii trecuți.

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

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

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

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

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

*Echilibrul pieței. Previțiuni*

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

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

*In prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul 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 si 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**  
**180 Euro, echivalentul a 895 Lei (18 Euro/mp)**

## CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

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

Abordarea prin piata – 180 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:

**180 Euro, echivalentul a 895 Lei (18 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)	10.00 mp	1262 mp	560 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		95 €/mp	89 €/mp	110 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-4.8 €/mp	-4.5 €/mp	-5.5 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		90 €/mp	85 €/mp	105 €/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)		90 €/mp	85 €/mp	105 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		90 €/mp	85 €/mp	105 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		90 €/mp	85 €/mp	105 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		90 €/mp	85 €/mp	105 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		90 €/mp	85 €/mp	105 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Slobozia - Str. Ianache	Slobozia - Str. Independentei	Slobozia - Str. Viitor periferic	Slobozia - Cartier Timeretului
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	8 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		90 €/mp	93 €/mp	105 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	10.00 mp	1262 mp	560 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-18 €/mp	-19 €/mp	-21 €/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
Coefficienti urbanistici	cota indiviza ap	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal
Cuquantum ajustare (%)		-60%	-60%	-60%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-54 €/mp	-56 €/mp	-63 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN, DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
ALTE AMENAJARI ALE TERENULUI	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-80%	-80%	-80%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-72 €/mp	-75 €/mp	-84 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		18 €/mp	19 €/mp	21 €/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)		18.05 €/mp	18.66 €/mp	20.90 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		72 €	83 €	84 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		80%	98%	80%
Numarul de ajustari (buc.)		2	3	2
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>18 €/mp</b>	<b>180 €</b>	<b>echivalent a 895 lei</b>
**Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				Curs valutar BNR: 4.97 lei/€

## JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

### AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

### AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

### AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a 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 - Str. Independentei - locatie similara      Co\_B: Slobozia - Str. Viitor periferic - locatie inferioara (10 %)

Co\_C: Slobozia - Str. Domnita Balasa, Median - locatie mai buna (-20 %)  
Co\_D: Slobozia - Cartier Tinerețului - locatie similara

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

### AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA

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

Co\_A, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de -20%      Co\_B, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de -20%  
Co\_C - nu necesita ajustari      Co\_D, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de -20%

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

### AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (residential) cu cea a proprietatii subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustari.

### AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co\_A: din drum public - similar      Co\_B: din drum public - similar  
Co\_C: din drum public - similar      Co\_D: din drum public - similar

### AJUSTARI PENTRU COEFICIENTI URBANISTICI

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Un set de coeficienti buni pot indica o dezvoltare mai largă a amplasamentului. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un 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 - superior (-60 %)      Co\_B: conf PUZ zonal - superior (-60 %)  
Co\_C: conf PUZ zonal - similar      Co\_D: conf PUZ zonal - superior (-60 %)

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre coeficientii comparabilelor și cea a proprietatii 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/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvării acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, însa prelungirea lor pana la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co\_A: toate utilitatile - similar      Co\_B: toate utilitatile - similar  
Co\_C: toate utilitatile - superior (-5 %)      Co\_D: toate utilitatile - similar

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

### AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

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

A: regulata -      B: regulata -      C: regulata -      D: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

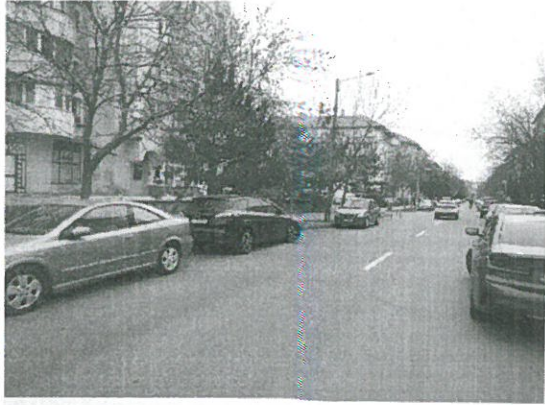
### AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co\_A: Nu - similar      Co\_B: Nu - similar  
Co\_C: Nu - similar      Co\_D: Nu - similar

FOTOGRAFII:



# AMPLASAMENT

