

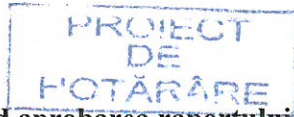


**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

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

Nr. 76483/17.07.2024



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 110 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 39863 cu Nr. Cadastral 39863, către d-na Neagu Victoria

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

Având în vedere:

- Cererea d-nei Neagu Victoria, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 83288/2023, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 71227/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 39863 cu Nr. Cadastral 39863;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Dragoș Soare;
- Raportul de specialitate al, Compartimentul Evidență și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 75821/2024;
- 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. 1692 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 110 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 39863 cu Nr. Cadastral 39863, cu o valoare de 38.863 lei, fără TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 110 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 39863 cu Nr. Cadastral 39863, pe care este edificată o construcție. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 3327/2022.

(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 d-na Neagu Victoria, deținătoarea terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 39863 cu Nr. Cadastral 39863, este de 38.863 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. – D-na Neagu Victoria va fi notificată de către Compartimentul Evidență și Gestiune Patrimonială din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia, în termen de 15 zile de la

data adoptării prezentei hotărâri, conform art. 364 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Art. 7. – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Direcției Finanțe Publice Locale și Compartimentului Evidență și Gestiune Patrimonială, în vederea aducerii la îndeplinire.



Nr. 76492/17.07.2024 /

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 110 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 39863 cu Nr. Cadastral 39863, către Neagu Victoria

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării d-nei Neagu Victoria, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 83289/26.07.2023, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 75596/15.07.2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 39863 cu Nr. Cadastral 39863 și a Raportului de specialitate al Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, 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.104/28.07.2011, poziția nr. 673, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 110 mp este încheiat un contract de concesiune.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 38.863 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. La acest preț se calculează TVA.

Solicitantă și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral.

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

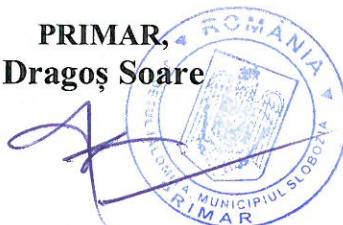
Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Având în vedere propunerea de mai sus, rugăm Consiliul Local să dezbată 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

Comisia de Comert si Prestarii Servicii

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 110 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 39863 cu Nr. Cadastral 39863, către Neagu Victoria

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

- Cererea d-nei Neagu Victoria, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 83288/2023, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 71227/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 39863 cu Nr. Cadastral 39863;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Evidența 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 de Comert si Prestarii Servicii, analizand materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

**PREȘEDINTE,
Mușat Gabriel**

**SECRETAR,
Damian Georgică**



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

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

Comisia Economico-Financiară

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 110 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 39863 cu Nr. Cadastral 39863, către Neagu Victoria

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

Cererea d-nei Neagu Victoria, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 83288/2023, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 71227/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 39863 cu Nr. Cadastral 39863;

- 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**



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

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

Nr.75821/15.07.2024

Ex. 1/1

RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnata Barboselu Mariana, consilier Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială, vă rog să binevoiți a supune analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Slobozia cererea de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către **Neagu Victoria** din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 83289/2024.

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 **d-na Neagu Victoria** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, județul Ialomița, cu suprafața de **110 mp, nr. cadastral 39863**, pentru suma de **38.863 lei**.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către d-na Neagu Victoria face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 104/28.07.2011, pozitia nr.673.

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

Solicitantă și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral la data semnării contractului.

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că d-na Neagu Victoria este beneficiara contractului de concesiune nr. 3327/14.12.2022, pentru care plătește o redevență de 16,33 lei/mp pe anul 2024.

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

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

Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială
Cons. Radu Cristian Florin

Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială
Cons. Bărboselu Mariana

Vizat,
consilier juridic Badea Dumitru Alexandru

Donaule Prioro

Subsemnele NETGU vretoria domiciliu
in scoboria str. Nordului Bl. VSI scA 22
ApC in urma instintioi NR. 71227/26.06.2024
va comuna faptu ca sunt de
ocord cu predu si doiese sa-
ochit integre 15.07.2024
0732647557.

NETGU



24-75596-DFB Primaria Slobozia 15.07.2024

Dl. Primor al municipiului Slobozia



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Direcția Urbanism
Birou Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar

Nr.71227/26.06.2024
Ex. 1/2

Către,
Neagu Victoria
municipiul Slobozia,
str. Nordului, nr. 2, bl V5/1, sc.A, ap.6, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră privind cumpărarea terenului în suprafață de 110 mp, situat în municipiul Slobozia, șos. Nordului, nr. 6B, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 3327/14.12.2022, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 38.863 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).



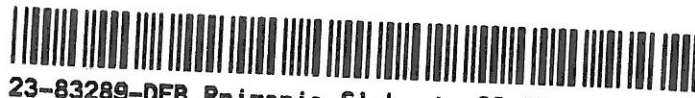
Șef Birou Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar Birou Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar
Cons. Plăiașu Eduard Emanuel Cons. Bărboșelu Mariana

Am primit de exemplu: 15.07.2024

Î/R: B.O.M-2 ex-B.E.P.

Începând cu data de 25 mai 2018, Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul General privind Protecția Datelor - RGPD), este aplicat de toate statele Uniunii Europene. Municipiul Slobozia este preocupat de protecția asigurarea confidențialității, integrității și accesibilității datelor dumneavoastră cu caracter personal. Vom preveni utilizarea sau accesul neautorizat și încălcarea securității datelor cu caracter personal, în conformitate cu legislația în vigoare, iar în raportul de colaborare cu instituția noastră, dumneavoastră aveți obligația de a respecta prevederile Regulamentului (UE) 2016/679.

[Signature]



23-83289-DFB Primaria Slobozia 26.07.2023

DE REVICAT
TISCALY L

DOMNUL PRIMAR

Subsemnatul(a) HEAGU Virginia cu domiciliul în localitatea SLOBOZIA, str. HORDESEN, bl. VSI, sc. A, ap. 6, județul IALOMITA, vă rog să binevoiți a aproba cumpărarea terenului în suprafață de 110 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada HORDESEN, nr. 6B, lot. _____, județul Ialomița.

Pentru susținerea celor afirmate mai sus, anexez:

- copie contract de concesiune;
- copie autorizație de construire;
- copie certificat de urbanism;
- copie procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
- copie 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);
- copie certificat constatator (în cazul persoanelor juridice);
- copie revisal din care să reiasă numărul angajaților (în cazul persoanelor juridice care optează pentru cumpărarea în rate).

Nr. de telefon 073244 7557

Data 26.07.2023

Semnătura HEAGU

Domnului Primar al municipiului Slobozia

A TOI ANUNȚATA
SA ACTUALIZ. C.F. - cu popicatul



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

Dosarul nr. 155044 / 25-10-2023

INCHEIERE Nr. 155044

Registrator: LOREDANA FLORINA BACU

Asistent registrator: LILIANA TUTUIANU

Asupra cererii introduse de NEAGU VICTORIA privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.897/18-05-2022 emis de Dutu Neagu Luiza Maria;

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

pentru serviciul avand codul 232, 251P

Vazand referatul asistentului registrator

Se va dispune admiterea cererii de indreptare eroare materiala strecurata in prezenta carte funciara, cu privire la omisiunea transmiterii prin efectul legii a dreptului de concesiune in favoarea numitei Neagu Victoria, in cota de 1/1, in temeiul art 215 din Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al ANCPI.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 39863, inscris in cartea funciara 39863 UAT Slobozia avand proprietarii: UAT SLOBOZIA in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE mod dobandire lege in cota de 1/2 asupra A.1 in favoarea NEAGU VICTORIA, sub C.4 din cartea funciara 39863 UAT Slobozia;

Prezenta se va comunica părților:

NEAGU VICTORIA

DUTU NEAGU LUIZA MARIA

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

Data soluționării,

20-11-2023

Registrator,

LOREDANA FLORINA BACU

Asistent Registrator,

LILIANA TUTUIANU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39863-C1 Slobozia

Nr. cerere	155044
Ziua	25
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159796690



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	39863-C1	Loc. Slobozia, Sos Nordului, Nr. 6B, Jud. Ialomita	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:77 mp; S. construita desfasurata:77 mp; SPATIU COMERCIAL P+1E, SUPRAFATA DESFASURATA 159 MP. ANUL CONSTRUIRII 2004.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
57713 / 22/06/2022		
Act Administrativ nr. 15, din 04/01/2022 emis de OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 22, din 03/01/2022 emis de OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 792, din 20/10/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 17149, din 20/06/2022 emis de OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 178, din 15/11/1986 emis de CONSILIUL POPULAR AL COM MILOSESTI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE dizolvare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 2) NEAGU VICTORIA	A1 / B.3
62519 / 07/07/2022		
Act Notarial nr. 149, din 04/07/2022 emis de Dutu Neagu Luiza Maria;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16 1) NEAGU VICTORIA	A1
136339 / 18/09/2023		
Act Notarial nr. 897, din 18/05/2022 emis de Dutu Neagu Luiza Maria;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare drepturi succesoriale, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/16 1) NEAGU VICTORIA, vaduva	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	39863-C1	construcții industriale și edilitare	77	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:77 mp; S. construita desfasurata:77 mp; SPATIU COMERCIAL P+1E, SUPRAFATA DESFASURATA 159 MP. ANUL CONSTRUIRII 2004.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 251P.

Data soluționării,

09-11-2023

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

LILIANA TUTUIANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39863 Slobozia

Nr. cerere	155044
Ziua	25
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100159796690



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Sos Nordului, Nr. 6B, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39863	110	Teren împrejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 39863-C1; IMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 3-4-5-6 CU GARD DE PLASA, INTRE PUNCTELE 6-7-8-1-3 CU GARD DE BETON.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30435 / 01/02/2021		
Act Administrativ nr. 1638, din 21/05/2004 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 197, din 20/12/2005 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 4828, din 09/08/2004 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 410, din 08/10/2020 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 104, din 28/07/2011 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 3596, din 18/01/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 76024, din 21/10/2020 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352	A1

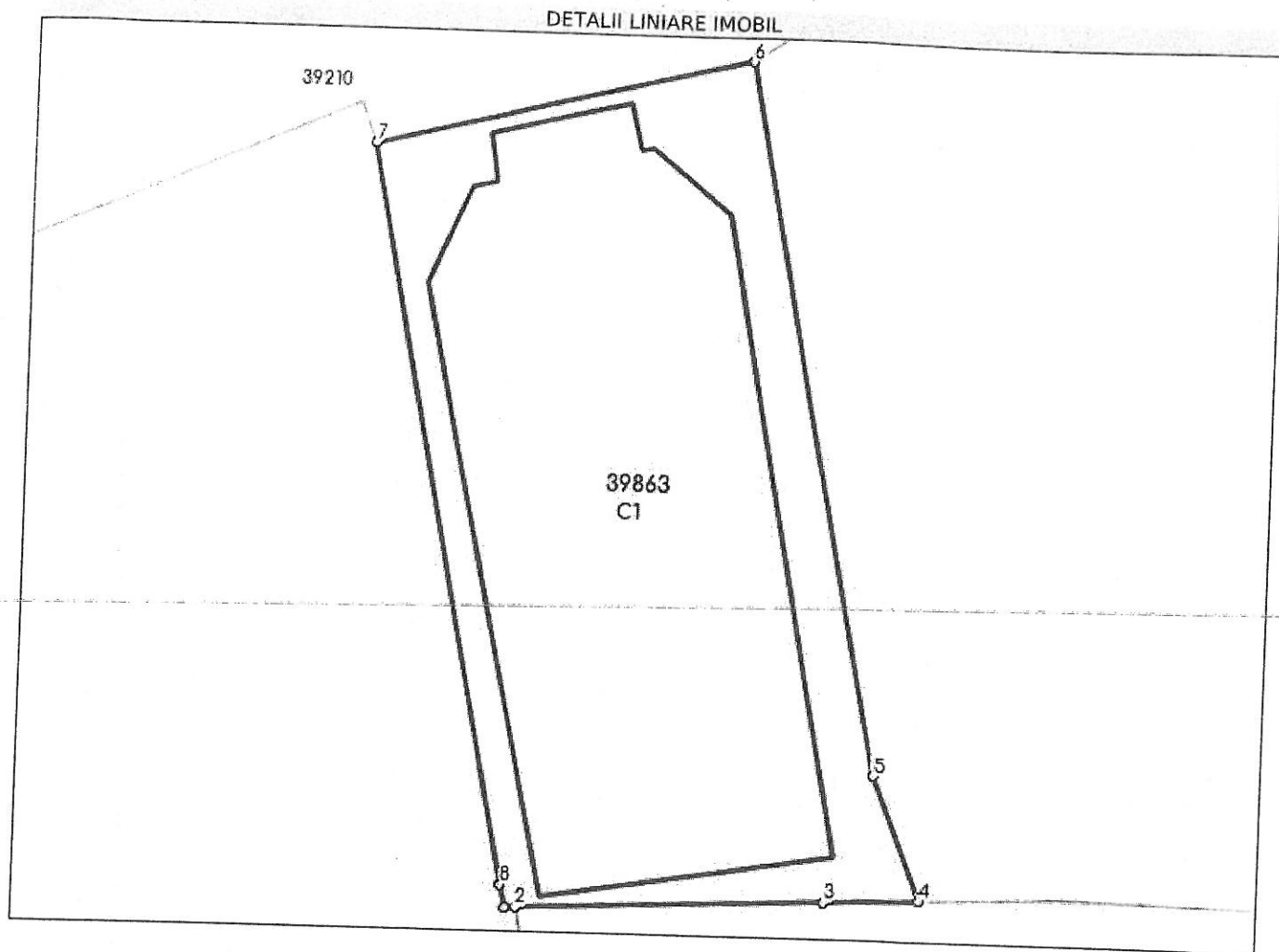
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
57713 / 22/06/2022		
Act Administrativ nr. 15, din 04/01/2022 emis de OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 17149, din 20/06/2022 emis de OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 178, din 15/11/1986 emis de CONSILIUL POPULAR AL COM MILOSESTI; Act Administrativ nr. 792, din 20/10/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 22, din 03/01/2022 emis de OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, cota actuala 1/2 2) NEAGU VICTORIA	A1
155044 / 25/10/2023		
Act Notarial nr. 897, din 18/05/2022 emis de Dutu Neagu Luiza Maria;		
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) NEAGU VICTORIA	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39863	110	IMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 3-4-5-6 CU GARD DE PLASA, INTRE PUNCTELE 6-7-8-3 CU GARD DE BETON.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	110	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.203
2	3	5.724
3	4	1.761
4	5	2.509
5	6	13.493
6	7	7.177

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (**) (m)
7	8	14.052
8	1	0.44

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 251P.

Data soluționării,
09-11-2023

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
LILIANA TUTUIANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3327 / 14 DECEMBRIE 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. **NEAGU VICTORIA**, cetățean român, domiciliat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Nordului, nr. 2, bl. V5/1, sc. A, ap. 6, posesor al C.I. seria SZ, nr. 358077, eliberată la data de 02.04.2013 de SPCLEP Slobozia, C.N.P. 2680317212978, 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,

- Contractului de concesiune nr. 1638 din 21 mai 2014, încheiat cu A.F. "NYS-Neagu" - reprezentată prin Neagu Mircea;

- Contractului de vânzare de drepturi succesoriale, autentificat sub nr. 897/18.05.2022, încheiat la Biroul Individual Notarial "Duțu Neagu Luiza Maria" cu sediul în orașul Amara, județul Ialomița,

- Certificatului de moștenitor, autentificat sub nr. 149/04.07.2022 la Biroul Individual Notarial "Duțu Neagu Luiza Maria", cu sediul în orașul Amara, județul Ialomița,

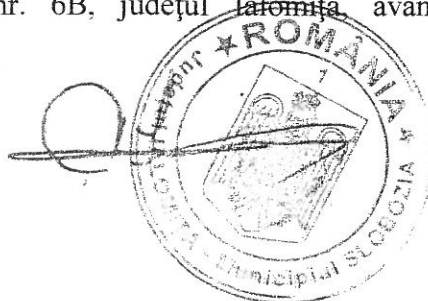
s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1.

(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, teren în suprafață măsurată de 110,00 mp, din domeniul privat al municipiului Slobozia și identificat prin număr cadastral 39863, înscris în cartea funciară nr. 39863 a U.A.T. Municipiul Slobozia, șoseaua Nordului, nr. 6B, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

HT/ACU 7



- la Nord: teren domeniul public al municipiului Slobozia - șoseaua Nordului;
- la Sud: incintă Liceul Tehnologic "Mihai Eminescu" Slobozia;
- la Est: teren domeniul public al municipiului Slobozia - alee acces;
- la Vest: teren - proprietate privată;

în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul Concedentului este C1 - **spațiu comercial P+1E** (identificată prin nr. cadastral 39863-C1, înscrisă în cartea funciară nr. 39863-C1).

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

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

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

III. TERMENUL

Art. 2.

(1) Prezentul contract este valabil de la data încheierii până la data de 01.05.2053.

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

IV. REDEVENȚA

Art. 3.

(1) Redevența este de 1.430,00 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 13,00 lei/mp/an.

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

(3) Pentru perioada folosinței terenului, cuprinsă între data dobândirii imobilului (conform certificatului de moștenitor, autentificat sub nr. 149/04.07.2022) și data încheierii contractului de concesiune, concesionarul datorează o sumă egală cu redevența aferentă perioadei menționate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4.

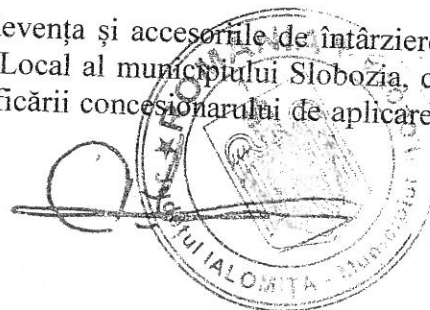
(1) Plata redevenței se va efectua în două tranșe egale, până la data de 31 martie și respectiv 30 septembrie a fiecărui an.

(2) Executarea cu întârziere a obligațiilor prevăzute la art. 3, alin. (1) și (3) conduce la calcularea de majorări de întârziere, în aceleași condiții cu prevederile Legii 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

NTA



VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5. - Drepturile concesionarului

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

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

Art. 6. - Drepturile concedentului

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

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

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

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7. - Obligațiile concesionarului

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

(2) Concesionarul este obligat să înscrie dreptul de concesiune în cartea funciară.

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

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

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

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

(7) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

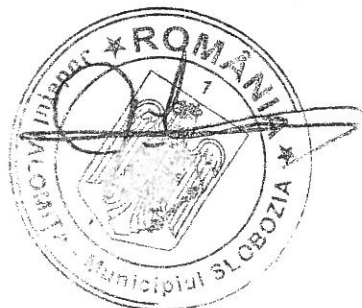
Art. 8. - Obligațiile concedentului

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

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

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

Handwritten signature



VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9.

(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

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

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

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

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

Art. 10.

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

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11.

(1) 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.

Handwritten signature



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

XII. DEFINIȚII

Art. 13.

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

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

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

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

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

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

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

XIII. CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

Art. 14.

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

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

Handwritten signature



XIV. DISPOZIȚII FINALE

(1) La încheierea prezentului contract de concesiune încetează efectele contractului de concesiune nr. 1638/21.05.2004, încheiat cu A.F. "NYS - NEAGU".

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

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

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

CONCESIONAR,

**PRIMAR
SOARE DRAGOS**

NEAGU VICTORIA

Director D.J.A.P.L.
Jr. Condrea Violeta

Director D.F.P.L.,
Ee. Adam Virginia

Șef birou B.U.A.T.,
Radu Florin-Cristian

Întocmit,
Insp. Grozea Marius-Alexandru



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

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **NEAGU VICTORIA** nr. **81631** din data de **20.07.2023** cu domiciliul in **STR. NORDULUI NR. 2 BL. V5/1 SC. A AP. 6, SLOBOZIA Jud IALOMITA** legitimata prin CI serie **S2** numar **632783** CNP/CUI **2680317212978**, avand calitatea de proprietar/coproprietar/mandatar 1) /executor 2) /mostenitor 3) si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic **1041323** se atesta urmatoarele:

figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri 3):

NEAGU VICTORIA SOS. NORDULUI NR. 2 BL. V5/1 SC. A ET. 2 AP. 6, SLOBOZIA Jud IALOMITA

tip	Declaratie
CLADIRE	Data dob.: 20.12.2005 SOS. NORDULUI NR. 6B, Suprafata construita la sol: 79.72 Constructie1: Val. cf. raport: 166181.00, An evaluare: 2022 Nerezidential -corp principal: Supr. constr. 159.44 m.p. din beton sau cadre din beton armat An constr.: 2005, Zona: A, Certificat energetic NU;
CONCESIONARE LEI	(3327/14.12.2022) (04.07.2022/01.05.2053) SOS. NORDULUI NR. 6B
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 110 mp; SOS. NORDULUI NR. 6B

NEAGU VICTORIA STR. NORDULUI NR. 2 BL. V5/1 SC. A AP. 6, SLOBOZIA Jud IALOMITA

tip	Declaratie
CLADIRE	Data dob.: 01.02.1991 STR. NORDULUI NR. 2 BL. V5/1 SC. AAP. 6 Constructie1: Rezidential -corp principal: Supr. constr. 91.64 m.p. din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 225167.73 lei, An constr.: 1980, Zona: A, Certificat energetic NU;
MIJLOC TRANSPORT	FIAT (motor: 2603027 sasiu: ZFA35000000179318)
TEREN INTRAVILAN	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 18.85 mp; STR. NORDULUI NR. 2 BL. V5/1 SC. A AP. 6

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

Nr.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Majorari / Penalitati	Total
1					
	TOTAL :				

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

Alte mentiuni ale organului fiscal: .

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

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului 6), iar notarul are obligatia inscrierii in certificatul de mostenitor a debitelor ce revin mostenitorilor si comunicarea catre organul fiscal a unei copii de pe certificatul de mostenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru 5) **Primaria Slobozia**

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

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

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

Intocmit azi la data **20.07.2023**
SECELEAN MARIUS
 functie, prenume si nume

Conform Regulamentului 679/2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal, temeiurile juridice ale prelucrării datelor pot fi: relatia contractuală, obligatiile legale ale operatorului, interesul public sau exercitarea autoritatii oficiale cu care este investit operatorul. Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare si acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare si stergere a acestor date, dreptul la restrictionarea prelucrării, dreptul la opozitie impotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automata a datelor cu caracter personal.

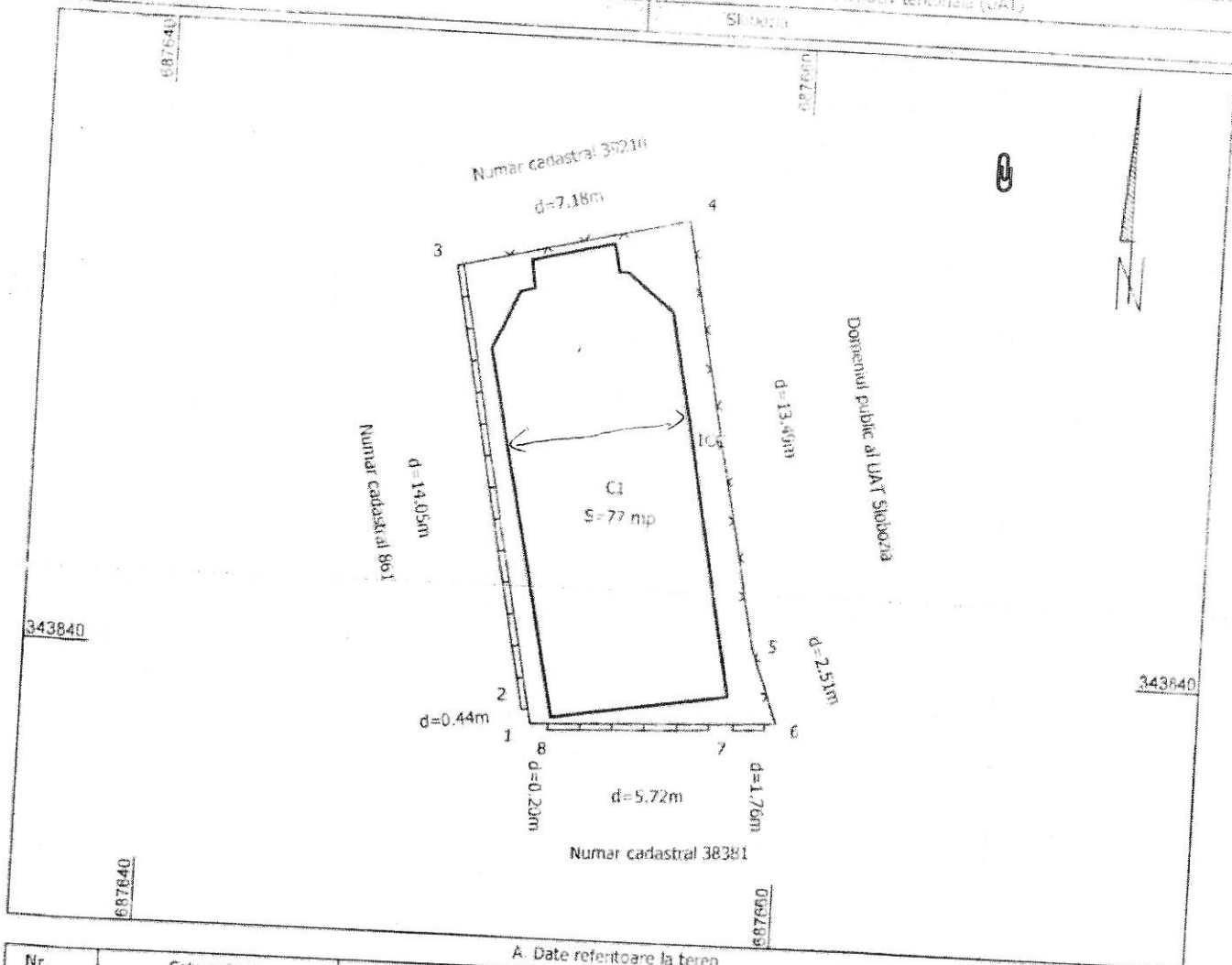
- 1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de catre contribuabil.
- 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești/bancari
- 3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces
- 4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri...proprietate folosinta .../alte situatii
- 5) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila insotita doar de certificat.
- 6) Debitele inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorului.

*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
39863	110	Sibozia, intravilan, Soseava Nordului, nr. 66
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ teritoriala (UAT)
		Sibozia



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	110	Teren intravilan, imprejmuit cu gard de plasa intre punctele 3-4-5-6 cu gard de beton intre punctele 6-7-8-1-3.
Total		110	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	77	Spatiu comercial, P+1E, suprafata desfasurata 159 mp. Anul construirii 2004
Total		77	

Suprafata totala masurata = 110 mp
Suprafata din act = 110 mp

<p>Executant, SC TOPSOFT CAD SRL Alexandru-Petru Dinu</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren si intocmirea documentatiei cadastrale si corespundentele acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila</p> <p>Semnat digital de Alexandru-Petru Dinu</p> <p>Stampa autorizatorului din SC CPI si executantului</p> <p>Stampa SC TOPSOFT CAD SRL</p> <p>Stampa PUNU ALEXANDRU PETRU</p> <p>Data: 18.01.2021</p>	<p>Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.</p> <p>Semnatura si parafa Marian Gheorghe Semnat digital de Marian Gheorghe Data: 2021.02.24 07:57:23 +02'00'</p> <p>Data:</p> <p>Stampa BCPI</p>
---	--

INVESTITOR
A.F. NYS NEAGU

**PROCES - VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA
LUCRĂRILOR**

Nr. 197 din 20.12.2005

privind lucrarea „**MODERNIZARE ȘI EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL**”

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. 4828/09.08.2004 eliberată de Primăria Slobozia cu valabilitate până la 09.02.2006.
2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 20.12.2005, fiind formată din:

**NEAGU VICTORIA
NEAGU MIRCEA
STATE ION
BEJAN ALEXANDRU
MARIAN CORNEL**

3. Au mai participat la recepție:

4. Constatările comisiei de recepție:

- 4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată nu a lipsit nici o piesă;
- 4.2. Cantitățile de lucrări au fost executate conform stadiul fizic de mai sus;
5. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune:
Recepționarea lucrărilor
6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:
s-au respectat prevederile proiectului.
7. Comisia de recepție recomandă următoarele:

.....
Prezentul proces-verbal, conținând 1 file, a fost încheiat astăzi 20.12.2005 la amplasamentul lucrării (strada Nordului, bloc V5/I) în 4 exemplare.

Comisia de recepție

Specialist

NEAGU VICTORIA *NEAGU*
NEAGU MIRCEA *Mircea*
STATE ION *State Ion*
BEJAN ALEXANDRU *Bejan*
MARIAN CORNEL *Marian Cornel*

ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 7188 din 24 IULIE 2003

Urmare cererii adresate de A.F. „ NYS NEAGU M “, cu domiciliul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Nordului, bl. V 5I, sc. A, ap. 6, et. 2, înregistrată la nr. 18126/07.07.2003.

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

CERTIFICĂ:

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița municipiul Slobozia, strada Nordului.
sau identificat prin:

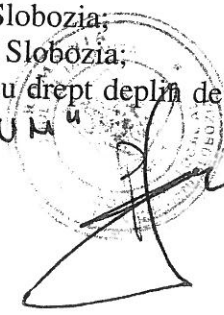
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 104/ 1995, faza P.U.G., aprobată cu hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996.

1. REGIMUL JURIDIC

- teren: - se află situat în intravilanul municipiului Slobozia;
- aparține domeniului privat al municipiului Slobozia;
- obiectiv: - va fi proprietatea ~~de~~ de ~~lui~~ de ~~Dumitru Florin~~, cu drept deplin de dispoziție în condițiile Codului Civil.

2. REGIMUL ECONOMIC

- teren: - destinația actuală: curți construcții;
- folosința actuală: curți construcții.
- obiectiv: - se află în zona A de impozitare.



3. REGIMUL TEHNIC

- obiectiv: - regim de înălțime: P + 1E;

- structura de rezistență: cadre din beton armat;

- regim de aliniere: la față se va înscrie în aliniamentul blocului V 5 I, iar între bloc și spațiu se va păstra o distanță de minim 3,00 m pentru a permite intrarea mijloacelor de intervenție, față de celelalte vecinătăți se vor respecta prevederile Codului Civil privind vecinătățile;

- pe fațada principală se va realiza tâmplărie din aluminiu sau P.V.C. cu geam termopan, iar pentru finisajele exterioare se vor folosi materiale durabile atestate calitativ și de culori care să se înscrie în nota arhitecturală dominantă a construcțiilor existente în zonă;

- nu se vor modifica sau reduce spațiile de intrare în clădiri; nu se vor utiliza spațiile exterioare comune pentru extinderea activității, (ambalaje, comerț stradal, etc.); sistemul de afișaj să fie discret și să se subordoneze arhitecturii existente a clădirii; să nu se provoace aglomerare mare de pietoni și fluxuri importante de transport; să nu se producă poluare sau incomodări de orice natură;

- acoperișul se va realiza cu șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă sau tablă;

- molozul și alte materiale nefolositoare se vor transporta și depozita obligatoriu prin grija beneficiarului la groapa de gunoi a localității;

- toate cheltuielile privind modernizarea spațiului comercial, precum și amenajările aferente, intră în sarcina beneficiarului.

- modernizarea spațiului se va realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil și va fi executată în conformitate cu prevederile Legii 10/1995 și cu autorizația de construire eliberată de autoritatea locală;

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
modernizare spațiu comercial și sediu firmă.

4. CEREREA DE ADMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată);

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții;

P.A.C.

P.A.D.

P.O.E.

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic;

c1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

altele

c2. Avize și acorduri privind:

- prevenirea și stingerea incendiilor
- protecția mediului

- apărarea civilă
- sănătatea populației

d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant;

d1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

_____	_____
_____	_____
_____	_____

d2. Alte avize/acorduri:

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

_____	_____
_____	_____

d3. Studii de specialitate:

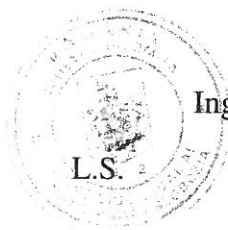
_____	_____
_____	_____
_____	_____

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe:

_____	_____
_____	_____
_____	_____

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII .**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.



PRIMAR,

Ing. Ioan Pinter

SECRETAR,

Cons. Jr. Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,

Ing. Sorin Brânză

Achitat taxa de: 35 000 lei, conform chitanței nr. 2854143 din 16.07.2003.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 29.07. 2003.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ 200__ până la data de _____ 200__

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

Ing. Ioan Pinter

L.S.

SECRETAR,

Cons. Jr. Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,

Ing. Sorin Brânză

Data prelungirii valabilității: _____ 200__

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din
2003.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____ 2003.

ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA

MUNICIPIUL SLOBOZIA

PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 4828 din 09. August 2004

Urmare a cererii adresate de A.F. „NYS-NEAGU” cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Nordului, bloc V5/I, scara A, ap. 6, înregistrată la nr. 17680/21.05.2004.

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

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE MODERNIZARE ȘI EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița municipiul Slobozia, strada Nordului, bloc V5/I.

Carte funciară/Fișa bunului imobil sau nr. cadastral :

În valoare de 820.000.000 lei.

În baza proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construire (P.A.C.) nr. 103S elaborat de A.I. „F&M CONSTRUCT”, cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia.

În următoarele condiții:

- trasarea construcției și recepția acesteia se va executa obligatoriu în prezența investitorului, a constructorului, a proiectantului și a unui reprezentant al serviciului de specialitate al Primăriei municipiului Slobozia.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constitue contravenție - în temeiul legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 6 luni/zile de a data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate,

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

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la autoritatea administrației publice locale emițente a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea lucrărilor autorizate.
3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte, și patrimoniu cultural național.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma excavării lucrărilor de construcții.
7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panou de identificare a investiției”
9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze „Plăcuța de identificare a investiției”.
10. În cazul nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

PRIMAR
L.S.
ing. Ionașcu Gabi

SECRETAR,
Simona Dumitrache

ARHITECT SEF,
ing. Brânză Sorin

Taxa pentru autorizare, în valoare de 8.200.000 lei, a fost achitată conform chitanța nr. 4807456 din 05.08.2004.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 05.08.2004, însoțită de un exemplar din documentația tehnică împreună cu acordurile și avizele obținute, vizate spre neschimbare.

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

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

de la data de..... pînă la data de.....

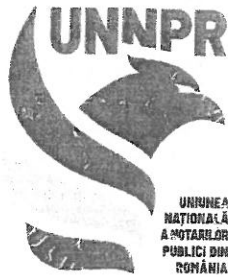
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmînd să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desfințare.

PRIMAR,
L.S.
ing. Ionașcu Gabi

SECRETAR,
Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,
Ing. Brînză Sorin

Data prelungirii valabilității 2004.
Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din 2004.
Transmis solicitantului la data de 2004, direct/prin poștă.



ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial Duțu Neagu Luiza Maria
Licență de funcționare nr. 3284/2876/20.12.2013
Sediul în localitatea Amara, strada Nicolae Bălcescu,
bloc F, scara B, parter, apartament 1, județul Ialomița
Telefon/fax: 0343 401121, 0787288627
email: bnp.dutuneagu@gmail.com

Dosar succesoral nr. 195/2022

Supliment la dosar nr. 143/2022

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR. 149 **Anul 2022, luna IULIE, ziua 04**

SUPLIMENT LA CERTIFICATUL DE MOȘTENITOR
nr. 110/18 mai 2022, eliberat în dosarul succesoral nr. 143/2022,
de BIN Duțu Neagu Luiza Maria, cu sediul în orașul Amara, județul Ialomița

Duțu Neagu Luiza Maria, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art.12 lit. c) și al art. 119 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

CERTIFIC URMĂTOARELE:

De pe urma defunctului **NEAGU MIRCEA, CNP 1641022212967**, decedat la data de 19 octombrie 2021, cu ultimul domiciliu în municipiul Slobozia, str. Nordului, bl. V5/1, sc. A, ap. 6, județul Ialomița, în afara bunurilor descrise în certificatul de moștenitor nr. 110/18 mai 2022, eliberat în dosarul succesoral nr. 143/2022, de BIN Duțu Neagu Luiza Maria, cu sediul în orașul Amara, județul Ialomița, masa succesorală se completează cu următoarele bunuri:

Defunctul era căsătorit la data decesului cu Neagu Victoria sub regimul comunității legale de bunuri, regim care a fost lichidat conform actului de lichidare autentificat sub nr. 896/18.05.2022 de BIN Neagu Duțu Luiza Maria, cu sediul în orașul Amara, județul Ialomița, suplimentat cu actul de lichidare autentificat sub nr. 1258/04.07.2022, de același birou notarial,

I. MASA SUCCESORALĂ:

Activ succesoral

A. Bunuri mobile: nu sunt,

B. Bunuri imobile:

1. Cota parte de 1/2 din construcția spațiu comercial, situată în intravilanul municipiului Slobozia, șoseaua Nordului, nr 6B, județul Ialomița, avem regim de înălțime P+1E, în suprafață construită la sol de 77 mp, suprafață construită desfășurată de 159 mp; identificată cadastral cu nr. 39863-C1.

Construcția este intabulată în Cartea Funciară nr. 39863-C1 a localității Slobozia, județul Ialomița, în baza încheierii nr. 57713/22.06.2022, eliberată de OCPI - Ialomița, BCPI Slobozia, astfel cum reiese din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 61045/04.07.2022 eliberat de OCPI- Ialomița, BCPI Slobozia.

Construcția descrisă mai sus a constituit patrimoniu de afecțiune al NYS Neagu Mircea Întreprindere Familială, societate ce a fost radiată conform rezoluției nr. 15/04.01.2022 emisă de ONRC, Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Ialomița, construcția fiind edificată în timpul căsătoriei cu Neagu Victoria, cu o contribuție egală, cu certificatul de urbanism nr. 7188/24 iulie 2003, autorizația de construire nr. 4828/09 august 2004 și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 197 din data de 20.12.2005, înscrisuri eliberate de Primăria municipiului Slobozia, județul Ialomița, astfel cum rezultă din certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 76024/21.10.2020 eliberată de Primăria municipiului Slobozia, județul Ialomița.

Notă: Construcția descrisă mai sus este edificată pe terenul în suprafață de 110 mp, teren deținut de defunct cu contractul de concesiune nr. 1638/21 mai 2004 încheiat cu Primăria municipiului Slobozia, județul Ialomița, identificat cadastral cu nr. 39863 și înscris în cartea funciară nr. 39863 a localității Slobozia, județul Ialomița, în baza încheierii nr. 57713/22.06.2022, eliberată de OCPI - Ialomița, BCPI Slobozia.

Restul cotei de 1/2 din imobilul descris mai sus, aparține soției supraviețuitoare, Neagu Victoria, conform actului de lichidare autentificat sub nr. 1258/04.07.2022, de BIN Duțu Neagu Luiza Maria, cu sediul

în orașul Amara, județul Ialomița, supliment la actul de lichidare autentificat sub nr. 896/18.05.2022 de BIN Neagu Duțu Luiza Maria, de același birou notarial.

Imobilul nu a fost scos din circuitul civil, nu a fost expropriat, confiscat sau rechiziționat, ci a rămas continuu în stăpânirea acestora, în mod legal. De asemenea, nu au fost încheiate promisiuni sau convenții de înstrăinare, constituiri de drepturi reale sau de creanță, ipoteци, privilegii, alte garanții sau sarcini asupra acestuia, și nu face obiectul niciunui litigiu pe rolul instanțelor judecătorești, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 61045/04.07.2022, eliberat de ANCPI-OCPI Ialomița, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia.

Toate taxele și impozitele sunt achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscală nr. 2022-71208/30.06.2022 eliberat de Primăria municipiului Slobozia, județul Ialomița.

C. Pasiv Succesoral: nu s-a declarat,

II. Natura succesiunii: legală în baza art. 971, art. 972 litera a și 975 din Codul Civil,

III. MOȘTENITORI:

1. NEAGU VICTORIA, CNP 2680317212978, cetățean român, domiciliată în municipiul Slobozia, str. Nordului nr. 2, bl. V5/1, sc. A, ap. 6, județul Ialomița, **în calitate de soție, căreia îi revine o cotă de 2/8 din masa succesorală,**

2. NEAGU ȘTEFĂNIȚĂ, CNP 1900605211206, cetățean român, domiciliat în municipiul Slobozia, str. Nordului nr. 2, bl. V5/1, sc. A, et. 2, ap. 6, județul Ialomița, **în calitate de fiu, căruia îi revine o cotă de 3/8 din masa succesorală, și care și-a înstrăinat cota parte către Neagu Victoria, CNP 2680317212978, potrivit contractului de vânzare-cumpărare de drepturi succesoriale autentificat sub nr. 897/18.05.2022 de BIN Duțu Neagu Luiza Maria, cu sediul în orașul Amara, județul Ialomița,**

3. NEAGU COSTINELA, CNP 2980725211187, cetățean român, domiciliată în municipiul Slobozia, str. Nordului nr. 2, bl. V5/1, sc. A, et. 2, ap. 6, județul Ialomița, **în calitate de fiică, căreia îi revine o cotă de 3/8 din masa succesorală, și care și-a înstrăinat cota parte către Neagu Victoria, CNP 2680317212978, potrivit contractului de vânzare-cumpărare de drepturi succesoriale autentificat sub nr. 897/18.05.2022 de BIN Duțu Neagu Luiza Maria, cu sediul în orașul Amara, județul Ialomița,**

IV. Sunt străini de succesiune prin renunțare: nu sunt,

Sunt străini de succesiune prin neacceptare: nu sunt,

Aplicarea prezumției de renunțare, conform art.1112 Cod civil: nu sunt,

Sunt nedemni de a moșteni: nu sunt,

S-a încasat taxă ANCPI OCPI în cuantum de 153 lei, pentru imobilele descrise mai sus, și a fost achitată cu chitanța nr. 0167886/04.07.2022.

S-a perceput onorariul în cuantum de 1076,95 lei (905 lei + TVA 171,95 lei) și a fost achitat cu chitanța DNLM/04.07.2022.

Redactat la sediul Biroului Individual Notarial Duțu Neagu Luiza Maria în 4 (patru) exemplare, din care, 2 (două) exemplare pentru biroul notarial, și 2 (două) exemplare au fost eliberate moștenitorilor.

Moștenitorilor li s-au pus în vedere dispozițiile legale incidente privind necesitatea întocmirii documentației cadastrale în vederea îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară și obligația de înregistrare fiscală a bunului în termen de 30 zile.

ROMANIA
NOTAR PUBLIC
DUTU NEAGU LUIZA MARIA



CONTRACT DE VÂNZARE DE DREPTURI SUCCESORALE

Între subsemnații:

1. NEAGU ȘTEFĂNIȚĂ, CNP 1900605211206, cetățean român, domiciliat în municipiul Slobozia, str. Nordului nr. 2, bl. V5/1, sc. A, et. 2, ap. 6, județul Ialomița, identificat cu C.I. seria SZ nr. 537367 eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 04.06.2019, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri, bunul fiind propriu,

2. NEAGU COSTINELA, CNP 2980725211187, cetățean român, domiciliată în municipiul Slobozia, str. Nordului nr. 2, bl. V5/1, sc. A, et. 2, ap. 6, județul Ialomița, identificată cu C.I. seria SZ nr. 514646 eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 26.07.2018, necăsătorită,
în calitate de vânzători, pe de o parte, și,

1. NEAGU VICTORIA, CNP 2680317212978, cetățean român, domiciliată în municipiul Slobozia, str. Nordului nr. 2, bl. V5/1, sc. A, ap. 6, județul Ialomița, identificată cu C.I. seria SZ nr. 358077 eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 02.04.2013, văduvă,
în calitate de cumpărătoare, pe de altă parte,

**a intervenit prezentul contract de vânzare de drepturi
succesorale în următoarele condiții:**

Noi, **NEAGU ȘTEFĂNIȚĂ**, în calitate de fiu, și **NEAGU COSTINELA**, în calitate de fiică, declarăm că vindem lui **NEAGU VICTORIA**, toate drepturile noastre de moștenitori, pe care le-am dobândit după succesiunea defunctului **NEAGU MIRCEA**, CNP 1641022212967, decedat la data de 19 octombrie 2021, cu ultimul domiciliu în municipiul Slobozia, str. Nordului, bl. V5/1, sc. A, ap. 6, județul Ialomița.

Declarăm, de asemenea că înțelegem să cedăm toate drepturile ce ni s-ar cuveni în calitate de moștenitori ai tatălui nostru, fără a ne rezerva pentru noi niciun drept și fără a răspunde de existența acestor drepturi.

Noi, vânzătorii, ne rezervăm pentru noi, toate fructele pe care le-am cules și toate plățile primite pentru creanțele moștenirii până la momentul încheierii contractului.

Totodată, noi, vânzătorii, declarăm pe propria răspundere cunoscând prevederile Legii Penal privind falsul în declarații, că nu am încheiat nici un alt contract de vânzare de drepturi succesoriale, către vreo altă persoană, nu am ipotecat sau grevat cu vreo sarcină nici unul din bunurile care au aparținut autorului nostru, nu am înstrăinat nici unul din bunurile care au aparținut acestuia sau dezmembrăminte ale acestor drepturi de proprietate.

Prețul prezentei vânzări, este de 35000 (treizecișicincimii) lei, pe care noi, **NEAGU ȘTEFĂNIȚĂ**, și **NEAGU COSTINELA**, l-am primit în întregime de la **NEAGU VICTORIA**, astăzi, data autentificării prezentului contract această declarație a noastră, ținând loc de chitanță descărcătoare de primire a prețului.

Transmiterea tuturor drepturilor asupra succesiunii defunctului **NEAGU MIRCEA**, CNP 1641022212967, decedat la data de 19 octombrie 2021, cu ultimul domiciliu în municipiul Slobozia, str. Nordului, bl. V5/1, sc. A, ap. 6, județul Ialomița, are loc astăzi data perfectării acestui înscris, dată de la care cumpărătoarea este răspunzătoare de toate sarcinile de orice natură, de toate drepturile și serviciile sau orice alte asemenea obligații ce au fost asumate sau constituite de defunctul Neagu Mircea, autorul succesiunii.

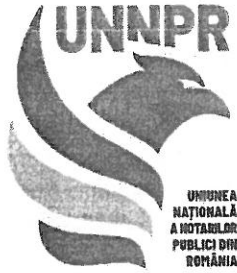
Eu, **NEAGU VICTORIA**, declar că am cumpărat de la **NEAGU ȘTEFĂNIȚĂ**, și **NEAGU COSTINELA**, toate drepturile de moștenitor, pe care aceștia le au în succesiunea defunctului lor tată, **NEAGU MIRCEA**, CNP 1641022212967, decedat la data de 19 octombrie 2021, cu ultimul domiciliu în municipiul Slobozia, str. Nordului, bl. V5/1, sc. A, ap. 6, județul Ialomița, am achitat acestora prețul vânzării în sumă de 35000 (treizecișicincimii) lei, luând la cunoștință de toate obligațiile de garanție pe care vânzătorii și le-au asumat sau nu și le-au asumat, și ne declarăm întru totul de acord de conținutul prezentului înscris.

Toate taxele ocazionate de autentificarea prezentului înscris, sunt suportate de mine, cumpărătoarea, care îmi asum și obligația de a îndeplini procedura înscrierii prezentului contract, în Cartea Funciară a imobilului.

Redactat și procesat de Biroul Individual Notarial Duțu Neagu Luiza Maria, cu sediul în localitatea Amara, strada Nicolae Bălcescu, bloc F, scara B, parter, apartament 1, județul Ialomița.

VÂNZĂTORI,
NEAGU ȘTEFĂNIȚĂ NEAGU COSTINELA

CUMPĂRĂTOARE,
NEAGU VICTORIA



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial Duțu Neagu Luiza Maria
Licență de funcționare nr. 3284/2876/20.12.2013
Sediul în localitatea Amara, strada Nicolae Bălcescu,
bloc F, scara B, parter, apartament 1, județul Ialomița
Telefon/fax: 0343 401121, 0787288627
email: bnp.dutuneagu@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 897
Anul 2022 luna MAI ziua 18

În fața mea, **DUȚU NEAGU LUIZA MARIA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

- **NEAGU ȘTEFĂNIȚĂ, CNP 1900605211206**, cetățean român, domiciliat în municipiul Slobozia, str. Nordului nr. 2, bl. V5/1, sc. A, et. 2, ap. 6, județul Ialomița, identificat cu C.I. seria SZ nr. 537367 eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 04.06.2019, în nume propriu,

- **NEAGU COSTINELA, CNP 2980725211187**, cetățean român, domiciliată în municipiul Slobozia, str. Nordului nr. 2, bl. V5/1, sc. A, et. 2, ap. 6, județul Ialomița, identificată cu C.I. seria SZ nr. 514646 eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 26.07.2018, în nume propriu,

- **NEAGU VICTORIA, CNP 2680317212978**, cetățean român, domiciliată în municipiul Slobozia, str. Nordului nr. 2, bl. V5/1, sc. A, ap. 6, județul Ialomița, identificată cu C.I. seria SZ nr. 358077 eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 02.04.2013, 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 notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

Impozit nu se datorează.

S-a încasat onorariul de 178,50 lei (150 lei + 28,50 lei TVA) cu chitanța DNLM/18.05.2022.

NOTAR PUBLIC,
Duțu Neagu Luiza Maria

"Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare, de Duțu Neagu Luiza Maria, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul".

Notar public
Duțu Neagu Luiza Maria



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. 3 ACT din 17.06.2024

RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat in Loc. Slobozia, Sos. Nordului nr. 6B, Jud. Ialomita, in
suprafata masurata de 110 mp, inscris in cartea funciara nr. 39863
cu nr. cadastral 39863

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
17/06/2024 19:52:33 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 **110 mp din măsuratori**, situat în Loc. Slobozia, Sos. Nordului nr. 6B, Jud. Ialomița, înscris în cartea funciara nr. 39863 cu nr. cadastral 39863, 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:

7.810 Euro, echivalentul a 38.863 Lei (71 Euro/mp)

Valabil pentru data de referință a evaluării 17.06.2024

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



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 in suprafata de **110 mp din masuratori**, situat in Loc. Slobozia, Sos. Nordului nr. 6B, Jud. Ialomita, in scris in cartea funciara nr. 39863, cu nr cadastral 39863, apartinand proprietarului UAT SLOBOZIA.

1.2 Scopul evaluarii

Estimarea **valorii de piata** a bunului mentionat mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, in vederea vanzarii.

1.3 Utilizarea evaluarii

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA**, in calitate de **client si destinatar**. Avand in vedere Standardul ANEVAR, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de destinatarul lucrării.

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluarii

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a activelor, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.

1.5 Data inspectiei

Inspectia a fost efectuata pe teren in data de 02.02.2024, de catre 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 17.06.2024, 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 17.06.2024.

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 (17.06.2024), și anume 4.97 LEI / EUR

1.8 Standardele aplicate

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

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

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

Etapale parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

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

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

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

La baza estimării valorii de piața 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 imobiliara;
- Articole din presa;

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

1.10 Ipoteze generale

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

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

1.10.1 Ipoteze speciale

- Nu este cazul

1.11 Condiții limitative:

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

1.12 Clauza de nepublicare

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

1.13 Responsabilitatea față de terți

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

CAPITOLUL 2. Descrierea terenului

2.1 Dreptul de proprietate evaluat

Conform extrasului de carte funciara nr. 155044 din 25.10.2023, imobilul, se afla în proprietatea UAT SLOBOZIA. Dreptul de proprietate asupra bunului este grevat de drept de concesiune în favoarea NEAGU VICTORIA

2.2 Caracteristicile bunului imobil

Informatii despre amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în Loc. Slobozia, zona periferică, Nordului, pe Sos. Nordului în apropiere Grupul Școlar Mihai Eminescu

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

Accesul în zonă se realizează prin Sos. Nordului.

Accesul la teren se realizează direct din Sos. Nordului

În zona se mai afla:

Unități comerciale: Da

Unități de învățământ: Da

Unități medicale: Da

Instituții de cult: Da

Sedii de bănci: Da

Cursuri de apă: Nu

Altele: Spitalul Județean de Urgență Ialomița

Amplasarea proprietății este prezentată în anexele prezentului raport.

Utilități:

La data evaluării terenul dispune de toate utilitățile (en, el, apă, 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. Ialomita**

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

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

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

Oferta competitivă

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

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

OFERTA

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

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

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

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

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

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

Source: CBRE Research

*CUT refers to land use coefficient

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

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între **60 Euro și chiar 150 Euro / mp**, terenuri libere.

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

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

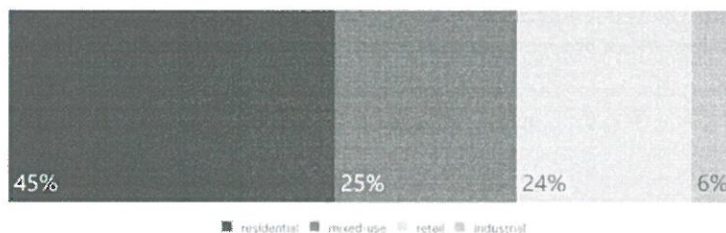
Cererea solvabilă

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

Cererea

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

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



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

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

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Previzuni

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

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

In prezent în apropierea României se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile 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 anticipeaza 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 Abordari in 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, prevazute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

ANALIZA COMPARATIVĂ

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

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

Analiza pe perechi de date

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

Analiza datelor secundare

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

APLICAȚII

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, în aplicarea abordării prin piață 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 piață

7.810 Euro, echivalentul a 38.863 Lei (71 Euro/mp)

CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

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

Abordarea prin piata – 7.810 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*.

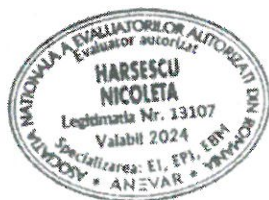
Astfel, valoarea de piata a proprietății a fost estimată la:

7.810 Euro, echivalentul a 38.863 Lei (71 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)	110.00 mp	1000 mp	500 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		65 €/mp	46 €/mp	100 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3.3 €/mp	-2.3 €/mp	-5.0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		62 €/mp	44 €/mp	95 €/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)		62 €/mp	44 €/mp	95 €/mp
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		62 €/mp	44 €/mp	95 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		62 €/mp	44 €/mp	95 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		62 €/mp	44 €/mp	95 €/mp
CONDITII DE PIATA	Carente	Carente	Carente	Carente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		62 €/mp	44 €/mp	95 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Slobozia - Nordului Sis. Nordului	Slobozia - Nordului, Columbofil	Slobozia - BORA, Vasile Roata	Slobozia - Cartierul Tineretului
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie inferioara	locatie mai buna
Cuquantum ajustare (%)		0%	50%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	22 €/mp	-10 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		62 €/mp	66 €/mp	86 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	110.00 mp	1000 mp	500 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3 €/mp	-7 €/mp	-9 €/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 secundar	din drum secundar	din drum secundar
Cuquantum ajustare (%)		10%	10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		6 €/mp	7 €/mp	€/mp
Coefficienti urbanistici	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	bransat la utilitati	toate utilitatile in zona	toate utilitatile la poarta	bransat la utilitati
Cuquantum ajustare (%)		10%	5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		6 €/mp	3 €/mp	€/mp
FORMA IN PLAN, DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		15%	5%	-10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		9 €/mp	3 €/mp	-9 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		71 €/mp	69 €/mp	77 €/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)		71.01 €/mp	68.83 €/mp	76.95 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	15 €	38 €	18 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	25%	88%	19%
Numarul de ajustari	(buc.)	3	4	2
VALOARE DE PIATA* :		71 €/mp	7,810 €	38,863 lei
**Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este Curs valutar BNR: 4.9761 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 - Nordului, Columbofil - locatie similara Co_B: Slobozia - BORA, Vasile Roaita - locatie inferioara (50 %)

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

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

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste 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 -5% Co_B, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de -10%

Co_C - nu necesita ajustari Co_D, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de -10%

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 (rezidential) 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 secundar - inferior (10 %) Co_B: din drum secundar - inferior (10 %)

Co_C: din drum secundar - similar Co_D: din drum secundar - 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 amplasamentul este în aval față de alte proprietăți.

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

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

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

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre coeficientii comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

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

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii 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, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: toate utilitatile in zona - inferior (10 %) Co_B: toate utilitatile la poarta - inferior (5 %)

Co_C: toate utilitatile la poarta - superior (-5 %) Co_D: bransat la utilitati - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un comparator 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:
Vecinatati si acces



Teren subiect

