



**CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

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

**Nr. 76512/17.07.2024**



**HOTĂRĂRE**

**privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 1.227 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 37982 cu Nr. Cadastral 37982, către S.C MOBILA S.A.**

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

**Având în vedere:**

- Cererea Societății MOBILA S.A., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 63501/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 74143/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 37982 cu Nr. Cadastral 37982;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Evidență și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 75820/2024;
- 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 1.227 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 37982 cu Nr. Cadastral 37982, cu o valoare de 128.080 lei, fără TVA.

**Art. 2.** – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 1.227 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 37982, cu Nr. Cadastral 37982. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 2871/2017.

(2) Terenul solicitat este proprietate privată a Municipiului Slobozia și nu este solicitat/revendicat conform legilor proprietății.

**Art. 3.** – (1) Prețul care urmează a fi achitat de către Societatea MOBILA S.A., deținătoarei terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 37982 cu Nr. Cadastral 37982, este de 128.080 lei, la care se adaugă T.V.A.

(2) Prețul de vânzare stabilit la alin.(1) se va achita astfel: avans în valoare de 12.808 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 115.272 lei în 5 rate anuale eșalonate pe o perioadă de 5 ani.

(3) Ratele vor fi plătite anual, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare; în cazul nerespectării termenului de plată a ratelor, dobânzilor remuneratorii și a TVA-ului aferent dobânzii remuneratorii, se vor percepe majorări de întârziere în procent de 1% pentru fiecare luna de întârziere.

(4) Pentru ratele 2-5 se vor datora și dobânzi remuneratorii care vor fi egale cu rata dobânzii de politică monetară, la momentul încheierii contractului de vânzare, la care se vor adăuga două puncte procentuale, pentru fiecare rată. Dobânda remuneratorie stabilită la data încheierii contractului de vânzare va fi fixă pe întreaga durată a derulării contractului.

(5) Dobânzile remuneratorii prevăzute la alin.(4) vor fi purtătoare de TVA, astfel că pentru fiecare rată se va adăuga TVA, mai puțin pentru prima rată care nu este purtătoare de dobândă.

(6) În termen de zece zile de la emiterea facturii pentru contravaloarea terenului, beneficiara este obligată să achite TVA-ul aferent acesteia.

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

**Art. 4.** – Societatea MOBILA S.A. 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](http://www.municipiulslobozia.ro).

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



### REFERAT DE APROBARE

**al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 1.227 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 37982 cu Nr. Cadastral 37982, către S.C.MOBILA S.A.**

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării Societății MOBILA S.A., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 63501/24.05.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 74143/08.07.2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 37982 cu Nr. Cadastral 37982 și a Raportului de specialitate al Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 7520/15.07.2024.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr. 22/23.02.2017, poziția nr. 1590, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 1.227 mp este încheiat un contract de concesiune.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 128.080 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. La acest preț se calculează TVA.

Solicitantă și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului astfel: avans în valoare de 12.808 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 115.272 lei în 5 rate anuale eșalonate pe o perioadă de 5 ani.

Ratele vor fi plătite anual, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare; în cazul nerespectării termenului de plată a ratelor, dobânzilor remuneratorii și a TVA-ului aferent dobânzii remuneratorii, se vor percepe majorări de întârziere în procent de 1% pentru fiecare luna de întârziere. Pentru ratele 2-5 se vor datora și dobânzi remuneratorii care vor fi egale cu rata dobânzii de politică monetară, la momentul încheierii contractului de vânzare, la care se vor adăuga două puncte procentuale, pentru fiecare rată, conform adresei Direcției Finanțelor Publice Locale nr. 96644/20.10.2021. Dobânda remuneratorie stabilită la data încheierii contractului de vânzare va fi fixă pe întreaga durată a derulării contractului. Dobânzile remuneratorii mai sus menționate vor fi purtătoare de TVA, astfel că pentru fiecare rată se va adăuga TVA, mai puțin pentru prima rată care nu este purtătoare de dobândă.

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

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

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

La baza proiectului de hotărâre promovat stau următoarele prevederi legale:

- art. 1650 alin. (1), art.1652, 1657, 1660, 1666 alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția 1590 din Anexă).
- art.129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,  
**Dragoș Soare**





**CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

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

**Comisia de Comert si Prestarii Servicii**

**RAPORT DE AVIZARE**

**al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 1.227 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 37982 cu Nr. Cadastral 37982, către S.C.MOBILA S.A.**

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

- Cererea Societății MOBILA S.A., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 63501/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 74143/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 37982 cu Nr. Cadastral 37982;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Evidența și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 75820/2024;
- 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](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

**Comisia Economico-Financiară**

**RAPORT DE AVIZARE**

**al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 1.227 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 37982 cu Nr. Cadastral 37982, către S.C.MOBILA S.A.**

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

- Cererea Societății MOBILA S.A., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 63501/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 74143/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 37982 cu Nr. Cadastral 37982;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Evidența și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 75820/2024;
- 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.75820/15.07.2024  
Ex. 1/2

### 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 **S.C. MOBILA S.A.** din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 63501/2024.

Prin prevederile art.129 alin.6, lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, legiuitorul a stabilit că, Consiliul Local al unității administrativ-teritoriale poate hotărî vânzarea terenurilor aflate în domeniul privat. De asemenea, art. 364, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ stabilește că, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Pentru a pune în aplicare intenția inițială a Consiliului Local al Municipiului Slobozia de a vinde terenul către **S.C. MOBILA S.A.** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, județul Ialomița, cu suprafața de **1.227 mp, nr. cadastral 37982**, pentru suma de **128.080 lei**.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către S.C. MOBILA S.A. face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 22/23.02.2017, pozitia nr.1590.

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

Conform Regulamentului privind vânzarea bunurilor imobile aprobat prin HCL nr. 147/28.04.2022 art.22 **S.C. MOBILA S.A.** prin cererea nr. 74143/08.07.2024 solicită eșalonarea ratelor anual pe o perioadă de 5 ani.

Solicitantă și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului astfel: avans în valoare de 12.808 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 115.272 lei în 5 rate anuale eșalonate pe o perioadă de 5 ani.

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



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

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

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

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că **S.C. MOBILA S.A.** este beneficiara contractului de concesiune nr. 2871/20.03.2017, pentru care plătește o redevență de 8,95 mp lei pe anul 2024.

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

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

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

Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială  
Cons. Bărboșelu Mariana



Vizat,  
consilier juridic Badea Dumitru Alexandru







ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Direcția Urbanism  
Birou Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar

Nr.71332/26.06.2024  
Ex. 2/2

Către,  
SC MOBILA SA  
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 635501/24.05.2024, privind cumpărarea terenului în suprafață de 1.227 mp, situat în municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 2871/20.03.2017, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 128.080 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 1 Ex  
di. 07. 2024

Î/R: B.O.M-2 ex-B.E.P.





24-74143-DFB Primaria Slobozia 08.07.2024

**MOBILA SA**

1991, CIF RO2071776

Slobozia, Sos. Brailei, nr.5

Tel : 0243/206176; Fax : 0243/206177

Nr. 687 din 08.07.2024

Către,

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

### CERERE

#### pentru cumpărare teren concesionat

Subscrisa S.C. MOBILA S.A., cu sediul în localitatea Slobozia, sos. Brailei nr. 5, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J21/55/1991, CUI RO2071776, reprezentată de MALAMA DANIEL-DUMITRU, identificat prin actul de identitate seria SZ nr.430852, eliberat de SPCLEP Slobozia la data de 06.08.2015, CNP 1870712211195, în calitate de Director general, **rog să aprobați cumpărarea terenului concesionat conform contractului nr.2871/20.03.2017**, în suprafață de 1.227,00 m.p., situat în mun. Slobozia, șos. Brailei nr. 5, jud.Ialomița, identificat cu nr. cadastral 37982, pe care se află *construcția C1- Extindere activitate fabrica mobila-atelier tocat bureti*, în suprafață de 14,58 mp, construcție pe care SC MOBILA S.A. a edificat-o pe acest teren, conform autorizației de construire nr. 14491/28.12.2023.

Mentionăm faptul că suntem de acord cu prețul de **128.080 lei**, conform adresei nr.71332/17.06.2024/Primăria Slobozia/Directia Urbanism/Birou patrimoniu, Cadastru si Fond funciar.

Solicităm plata prețului în 5 (cinci) rate anuale, cu plata unui avans de 10% din suma totala+TVA (aferez sumei totale) la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Se **împuternicește** domnul Marianu Nicolae, domiciliat in Slobozia, str. Traian Vuia nr. 20, CNP 1720717212961, CI seria SZ nr. 423249, eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 07.05.2015, pentru ca în numele meu și în contul societății sus mentionate să îndeplinească toate formalitățile necesare la Primăria Slobozia, pentru depunerea prezentei cereri, precum și a altor documente necesare soluționării acesteia.

**Persoane contact:** Malama Dumitru Daniel-tel.mob.0724200500,[danielmalama@expomob.com](mailto:danielmalama@expomob.com);  
Marianu Nicolae-tel.mob.0721371707.

Anexez următoarele documente:

- 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 NC 327982 ;
- documentație cadastrală;
- certificat fiscal ;
- certificat constatator;
- extras REVISAL .

Data,  
08.07.2024

Semnătură,





## SC MOBILA SA

Nr.ord.reg.com J21/55/1991, CIF RO2071776  
Judetul Ialomita, Localitatea Slobozia, Sos. Brailei, nr.5  
Tel : 0243/206176; Fax : 0243/206177



24-63501-DFB Primaria Slobozia 24.05.2024

Nr. 516 din 24.05.2024

### PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

Subscrisa S.C. MOBILA S.A., cu sediul în localitatea Slobozia, sos. Brăilei nr. 5, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J21/55/1991, CUI RO2071776, reprezentată de MALAMA DANIEL-DUMITRU, identificat prin actul de identitate seria SZ nr.430852, eliberat de SPCLEP Slobozia la data de 06.08.2015, CNP 1870712211195, în calitate de **Director general**, rog să aprobați cumpărarea terenului concesionat conform contractului nr.2871/20.03.2017, în suprafață de 1.227,00 m.p., situat în mun. Slobozia, șos. Brăilei nr. 5, jud.Ialomița, identificat cu nr. cadastral 37982, pe care se află construcția CI- Extindere activitate fabrica mobila-atelier tocac bureti, în suprafață de 14,58 mp, construcție pe care SC MOBILA S.A. a edificat-o pe acest teren, conform autorizației de construire nr. 14491/28.12.2023.

Se împuternicește domnul Marianu Nicolae, domiciliat în Slobozia, str. Traian Vuia nr. 20, CNP 1720717212961, CI seria SZ nr. 423249, eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 07.05.2015, pentru ca în numele meu și în contul societății sus menționate să îndeplinească toate formalitățile necesare la Primăria Slobozia, pentru depunerea prezentei cereri, precum și a altor documente necesare soluționării acesteia.

**Persoane contact:** Malama Dumitru Daniel-tel.mob.0724200500; Marianu Nicolae-tel.0721371707.

*Anexez următoarele documente:*

- Contract concesiune nr.2871/20.03.2017-copie;
- Extras CF 37982-CI;CF 37982;
- Plan de amplasament și delimitare imobil cu NC 37982;
- PV receptie la terminarea lucrarilor nr.688/18.04.2024-copie;
- Certificat de atestare a edificarii constructiei nnr.59793/09.05.2024-copie.

S.C. MOBILA S.A.  
DIRECTOR GENERAL,

Data:24.05.2024

Malama Daniel Dumitru





JUDEȚUL IALOMIȚA  
MUNICIPIUL SLOBOZIA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 2871 / 20 MARTIE 2017

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

și

2. **S.C. „MOBILA” S.A.**, cu sediul în municipiul Slobozia, șoseaua Brăilei, nr. 5, județul Ialomița, înregistrată la ORC Ialomița sub nr. J21/55/1991, C.F. RO2071776, reprezentată prin **MALAMA CAMELIA**, având funcția de asociat și administrator, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

La sediul Concedentului, în temeiul H.C.L. nr. 31/16.03.2017 privind concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 1227,00 mp. aflat în proprietate privată a Municipiului Slobozia, art. 15 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, teren în suprafață de 1227,00 mp, din domeniul privat, situat în municipiul Slobozia, șoseaua Brăilei, identificat cu nr. cadastral 37982, înscris în cartea funciară nr. 37982 a municipiului Slobozia, având următoarele vecinătăți:

- la Nord: domeniul public al Municipiului Slobozia, pe lungimea de 14,81 m;
- la Sud: NC 36263, pe o lungime de 88,79 m;
- la Est: domeniul public al Municipiului Slobozia, canal - pe o lungime de 14,90 m;
- la Vest : canal desecare - pe o lungime de 88,56 m;

în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul Concedentului constă în realizarea unei extinderi a fabricii de mobilă existente, pe terenul învecinat.

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

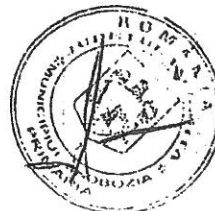
a) **“Bunuri de Retur”** care înseamnă terenul împreună cu toate utilitățile edilitare aduse în zonă și investițiile realizate în conformitate cu autorizația de construire;

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

**III. TERMENUL**

Art. 2. - (1) Prezentul contract este valabil începând cu data de 16 martie 2017 până la 16 martie 2066.

(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 7227,03 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 5,89 lei/mp./an.

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

#### V. PLATA REDEVENȚEI

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

Plata redevenței se face prin conturile:

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

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

#### VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

##### Drepturile concesionarului

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

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

(3) Concesionarul are dreptul, pe terenul concesionat, de a realiza lucrări de construire și/sau extindere a construcțiilor deja existente pe cheltuiala sa proprie.

##### Drepturile concedentului

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

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

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

#### VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

##### Obligațiile concesionarului

Art. 7. - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

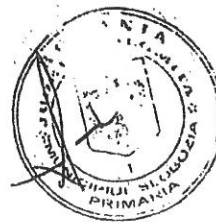
(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii. Concesionarul poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, cu respectarea prevederilor H.C.L. nr. 17/2011.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(6) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(7) Concesionarul se obligă să nu schimbe destinația obiectivului construit pe terenul ce face obiectul acestui contract.



### Obligațiile concedentului

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

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

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

(4) Concedentul este obligat să garanteze pe concesionar de orice evicțiune din partea terțelor persoane.

### VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

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

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

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

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

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

g) în caz de forță majoră.

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

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

b) bunuri proprii vor fi preluate de către CONCESIONAR .

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

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

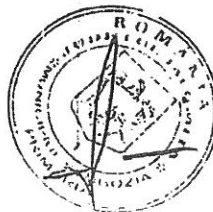
### X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11. - (1) Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune. Cuantumul daunelor se va determina în funcție de prejudiciul produs. Prejudiciul se va evalua printr-o expertiză tehnică;

(2). Prezentul contract constituie titlu executoriu prin voința părților.

### XI. LITIGII

Art. 12. - (1) Orice dispută, controversă sau pretenție care ar putea rezulta din sau în legătură cu încheierea, interpretarea, punerea în executare sau încetarea prezentului Contract va fi soluționată de către Părți pe cale amiabilă.



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

(3) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

## **XII. 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, război, naționalizări, confiscări, greve, embargo, dispoziții legale imperative intrate în vigoare după semnarea acestui Contract, etc.

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

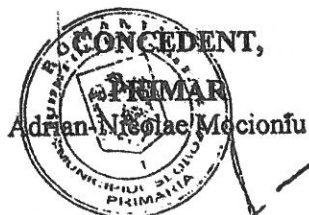
(4) Partea care invocă Forța Majoră trebuie să notifice celeilalte Părți apariția situației de Forță Majoră în termen de 24 ore de la producerea acesteia, urmând ca un certificat sau un alt document de la autoritatea competentă certificând apariția situației de Forță Majoră să fie trimis celeilalte Părți.

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

(6) Dacă situația de Forță Majoră nu încetează în termen de 60 de zile de la producerea acesteia, oricare Parte are dreptul să termine unilateral Contractul, cu termen de preaviz de 10 zile.

(7) Rezilierea Contractului se va putea face numai după notificarea intenției de reziliere 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.

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



Șef Serviciu Juridic,  
jr. Emilian Barbu

Director Impozite și Taxe,  
ec. Virginia Adam

Întocmit,  
cons. Dida Greco

CONCESIONAR,  
S.C. „MOBILA” S.A.  
Malama-Camelia



## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 4491 din 28 DECEMBRIE 2023

Urmare a cererii adresate de S.C. MOBILA S.A., cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, șoseaua Brăilei, nr. 5, înregistrată cu nr. 125842 din 21.12.2023,  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

### SE AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / ~~DESFINȚARE~~ pentru:

### EXTINDERE ACTIVITATE FABRICĂ DE MOBILĂ - CONSTRUIRE ATELIER TOCAT BUREȚI

Construcția cu destinația de atelier tocat bureți va avea regim de înălțime parter și dimensiuni maxime în plan de 2,43 x 6,00 m. Fundațiile vor fi de tip izolat din beton armat, închiderile exterioare vor fi realizate din tablă cutată zincată de 0,10 cm grosime, prinse pe rigle metalice tip țevă rectangulară cu dimensiunea de 100 x 100 x 5 mm. Acoperișul va fi tip șarpantă realizată pe țevi rectangulare metalice cu dimensiuni de 50 x 50 x 2, iar învelitoarea va fi din tablă cutată zincată. Înălțimea la cornișă va fi de +2,55 m, iar înălțimea maximă va fi de +3,25 m.

Suprafața construită va fi de 14,58 mp, suprafața desfășurată va fi de 14,58 mp, iar suprafața utilă va fi de 12,89 mp.

Se vor respecta prevederile Notificării nr. 7704 din 02.10.2023 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Ialomița, Acordului favorabil nr. 25043 din 12.10.2023 emis de S.C. URBAN S.A. Slobozia, Avizului de amplasament favorabil nr. 18317624/30.10.2023 emis de E-Distribuție Dobrogea S.A., Avizului favorabil nr. 38215-319.124.183 din 04.10.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L., Contractului de prestare a serviciului de colectare a deșeurilor nr. 9471 din 26.09.2023 încheiat cu ADI ECOO 2009 S.R.L., Studiului Geotehnic, verificat la cerința Af, întocmit de către ing. geol. Darabana Janin Valeriu.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, ȘOSEAUA BRĂILEI, NR. 5 sau identificat prin Cartea Funciară nr. 37982 sau număr cadastral 37982, în suprafață de 1.227 mp,

lucrări în valoare 11.664,00 lei,

În baza Documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.) nr. 893/2023 din septembrie 2023, elaborată de S.C. XANDER S.R.L., cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, bulevardul Matei Basarab, nr. 44, bl. A2, sc. A, et. 2, ap. 6, respectiv de Alexandru Mititelu, arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 1003, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Teritoriale Muntenia Sud-Est a Ordinului Arhitecților din România.

În următoarele condiții:

Trasarea construcției și recepția acesteia se va executa obligatoriu în prezența investitorului, a constructorului, a proiectantului, a dirigintelui de șantier și a unui reprezentant al serviciului de specialitate al Primăriei Municipiului Slobozia.

Verificarea calității lucrărilor executate pentru realizarea construcțiilor și a intervențiilor la construcțiile existente, pentru care se emit (...) autorizații de construire sau de desființare, este obligatorie și se efectuează de către investitori prin diriginți de șantier autorizați, angajați ai investitorilor și prin responsabili tehnici cu execuția autorizați, angajați ai executorilor."

CE PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRII SE FAC URMĂTOARELE PRECIZARI:

A. Documentația Tehnică – D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E. sau D.T.A.D.)- vizată spre neschimbare – împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin(1) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art.7 alin (15)-(15<sup>1</sup>) din Legea 50 / 1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85 / 337 CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

## B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la inspectoratul teritorial în construcții, odata cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame 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;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la groapa ecologică a municipiului Slobozia materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de ...5.... zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuta de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin **45 zile lucrătoare înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare** (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, 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 expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).



C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 12 luni/zile calculată de la data 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. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,  
Soare Dragos

SECRETAR GENERAL,  
jr. Tudoran Valentin

L.S.

*[Signature]*  
28.12.2023.

ARHITECT ȘEF,  
arh. Niculae Ioana-Iulia

*[Signature]*  
Întocmit,  
Grosu Iuliana  
*[Signature]*

Taxa pentru autorizare, în valoare de **117,00 lei** a fost achitată conform chitanței nr. **60009341** din **17.11.2023**.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de ....., însoțită de (.....) exemplar(e) din documentația tehnică împreună cu avizele și acordurile 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/DEȘFIINȚARE**

de la data de..... până la data de.....

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității.....

Achitat taxa de.....lei conform chitanței nr.....din.....202...

Transmis solicitantului la data de ....., direct/prin poștă.



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 90637 din 24.08.2023.

In scopul:

### EXTINDERE ACTIVITATE FABRICA DE MOBILA - CONSTRUIRE ATELIER TOCAT BURETI

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MOBILA S.A cu sediul in județul IALOMIȚA, mun. Slobozia, sos. Brailei, nr.5, înregistrată la nr. 90637 din 24.08.2023.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Gării, nr.5 sau identificat prin: nr. Cadastral 37982 și Carte Funciară nr.37982 în suprafață de 1227mp.

în temeiul reglementarilor Documentației de urbanism nr. 104/1995, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local SLOBOZIA nr. 25/ 29.03.1996, actualizat conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018.

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul se află în intravilan, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local SLOBOZIA nr. 25/ 29.03.1996, actualizate conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului este curți-construcții iar destinația acestuia conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local SLOBOZIA nr. 25/ 29.03.1996, actualizate conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018 este zonă de activități cuprinzând activități productive, industriale, agro-industriale, de construcții, transporturi, comerciale, de servicii și diverse. - AI.

Amplasamentul se afla in zona A de impozitare conform Hotărârii Consiliului Local nr. 86/29.11.2016.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

*Indicii urbanistici maximi*, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului, sunt P.O.T.- 50% și coeficient volumetric de utilizare a terenului.- 10,0 mc./mp, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local SLOBOZIA nr. 25/ 29.03.1996, actualizate, conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018, respectând și prevederile din Anexa 4 a Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată.

*Sunt permise următoarele utilizări:* întreprinderi industriale și agroindustriale, inclusiv lotizări pentru mică industrie, firme de construcții, firme de transporturi, servicii diverse pentru întreprinderi, comerț cu ridicata inclusiv mari depozite comerciale, comerț cu amănuntul pentru mărfuri cu volume mari, alte activități compatibile (restaurante pentru angajați, birouri diverse);

...serviciu necesare...  
...independență...  
...documentul de expertiză...

**Utilizări interzise** - nu se admite amplasarea în zonele vizibile din căile de circulație (DN, DJ, CJ) a construcțiilor care depășesc înălțimea de fier vechii de automobile uzate, de depozit deșeurilor...

...se interzice amplasarea mașinilor de încălzire și a oricăror echipamente radiante...  
...efectuarea lucrărilor de reamenajare care pot afecta utilizarea terenurilor...

**Amplasarea clădirilor față de alimentarea** - rețeauile vor fi de minim 5,0 m de la izvoarele principale cu diam. lărg de circulație și de minim 8,0 m pe străzile cu 4 lărg de circulație.

**Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor** - se va construi în respectul cunoscutei în cazul clădirilor de producție de gaze, de aer condiționat și de aer condiționat în cazul în care acestea se află în limitele parcelelor...  
...distanța minimă dintre diferite corpuri de clădiri va egala cu jumătatea din înălțime la cornișă dar nu mai puțin de 4,00 m...

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă** - în cazul zonelor de activități, atunci când nu sunt prescripții tehnice speciale, distanța minimă dintre diferite corpuri de clădiri va egala cu jumătatea din înălțime la cornișă dar nu mai puțin de 4,00 m...

**Caracteristici ale parcelelor** - în cazul subîmpărțirii terenurilor din grupările mari industriale actuale, parcela minimă construibilă va fi de minim 2.000 mp. cu front minim de 20 m lungime...

**Înălțimea admisibilă a clădirilor în zonele de grupări de activități economice** este de 15,0 m, cu excepția instalațiilor tehnice specifice.

**D.T.A.C.** - va fi întocmită de colective de specialitate în condițiile prevederilor art. 10 al legii 50/1991 și va respecta prevederile referitoare la conținutul documentației tehnice din Normele Metodologice de aplicare a legii 50/1991...

**În funcție de documentația care se va depune pentru obținerea autorizației de construire**, autoritatea emițentă își rezervă dreptul de a solicita și alte documente/avize/acorduri

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat obținerii autorizației de construire pentru:

## EXTINDERE ACTIVITATE FABRICĂ DE MOBILĂ - CONSTRUIRE ATELIER TOCAT BUREȚI

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE  
CONSTRUIRE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA  
LUCRARI DE CONSTRUCȚII.**

### 4. OBLIGATIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI IALOMITA, str. Mihai Viteazu 1, Slobozia, 920083, jud. Ialomita

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea procedurii Directivei Consiliului 85/337/CEE procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă cu competențe

...autoritatea administrativă cu competențe...  
...documentația pentru protecția mediului...





Conform Anexei nr. 2 din H.G. 343/2017- privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora

APROB: ADMITEREA / RESPINGEREA

INVESTITOR: SC MIND SA



**PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE**  
la terminarea lucrărilor

Nr. 1671 / 16 04 2024

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției: „**DEȘFIINTARE C2 – DEPOZIT MARFURI INDUSTRIALE** lucrări executate în cadrul contractului nr. F.N., regie proprie

**1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:**

- adresa administrativă: Municipiul Slobozia, Soseaua Brailei, nr. 5, Jud Ialomița

- număr cadastral/număr topografic: 38075

- număr carte funciară: 38075

**2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire Nr. 14484 din 20.12.2023, emisa de Primaria Municipiului Slobozia pentru obiectivul “ DEȘFIINTARE C 2 – DEPOZIT MARFURI INDUSTRIALE”;** Parametrii: Suprafata construita si desfasurata a cladirii ce se va demola este de 14,58 mp iar Sutil = 12,58 mp

**3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data:** 18.04.2024, până la data: 18.04.2024, fiind formată din:

1. **Președinte:** Dobre Victor – reprezentant beneficiar

2. **Membrii:**

- Aron Virginia - reprezentant primăria mun. Slobozia

- Radu Florin Cristian - reprezentant primăria mun. Slobozia

3. **Specialisti:** ing. Bogdan Foamete

4. **Au mai fost prezenți :**

- proiectant: - Ing. Sorin Branza

**5. Secretariatul a fost asigurat** de Golovei Eugeniu, diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile: Construcții civile, industriale și agricole - categoria de importanță B, autorizație nr. 00021383;

**6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:**

**6.1. Capacități fizice realizate: Lucrările cuprinse în Autorizațiile de Construire au fost realizate integral**

**6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul - verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa nr. 1 la prezentul proces – verbal: Nu este cazul**

**6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinse în lista din anexa nr. 2 la prezentul proces – verbal: Nu este cazul**

**6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces - verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele: Nu este cazul**

**6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de [lei, cu și fără TVA]: 45.662,00,00 lei cu TVA și 38.370,79 lei fara TVA**

6.6. Perioada de garanție: 12 luni

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., al direcțiilor județene pentru cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției etc.): Nu este cazul

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

admiterea recepției la terminarea lucrărilor;


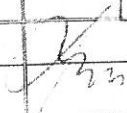

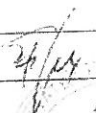
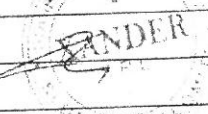
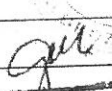
respingerea recepției la terminarea lucrărilor;

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin: Respectarea prevederilor Autorizației de construire nr 14484 din 20.12.2023, emisa de Primaria Municipiului Slobozia pentru obiectivul " DESFIINTARE C 2 – DEPOZIT MARFURI INDUSTRIALE ale Proiectului tehnic, precum si ale reglementarilor tehnice in vigoare.

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri: Beneficiarul va urmări cu atenție comportarea în timp a lucrărilor executate, conform Normativului PI 30/1999.

10. Prezentul proces - verbal, conținând 2 (doua) file și 0 (zero) anexe numerotate, cu un total de 2 (doua) file, a fost încheiat astăzi 18.06.2024 în 3 (trei) exemplare.

11. Alte mențiuni - Nu este cazul

Comisia de receptie ( Nume si prenume)	(semnătura)
- Dobre Victor - reprezentant beneficiar	
- Aron Virginia - reprezentant primaria mun. Slobozia	
- Radu Florin Cristian - reprezentant primaria mun. Slobozia	
- : ing. Bogdan Foamete - specialist	
- Ing. Sorin Branza - reprezentant proiectant	
- Golovei Eugeniu – Secretar comisie	

ROMANIA M.D.R.T./I.S.C.  
GOLOVEI EUGENIU  
DIRIGINTE DE SANTIER  
AUT NR 00021383  
DOMENII/SUBDOMENII  
23





## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37982 Slobozia

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Sos BRAILEI- ZONA NORD-EST, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37982	1.227	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 37982-C1; TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>13700 / 01/03/2017</b> Act Administrativ nr. 22, din 23/02/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 104, din 28/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SLOBOZIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivată, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352	A1
<b>102227 / 20/12/2018</b> Act Notarial nr. 2419, din 19/12/2018 emis de Sava Doina; Act Administrativ nr. 12243, din 24/11/2017 emis de Primaria Slobozia;		
B2	se noteaza autorizatia de construire nr.12243/24.11.2017 emisa de Primaria mun.Slobozia.	A1

### C. Partea III. SARCINI

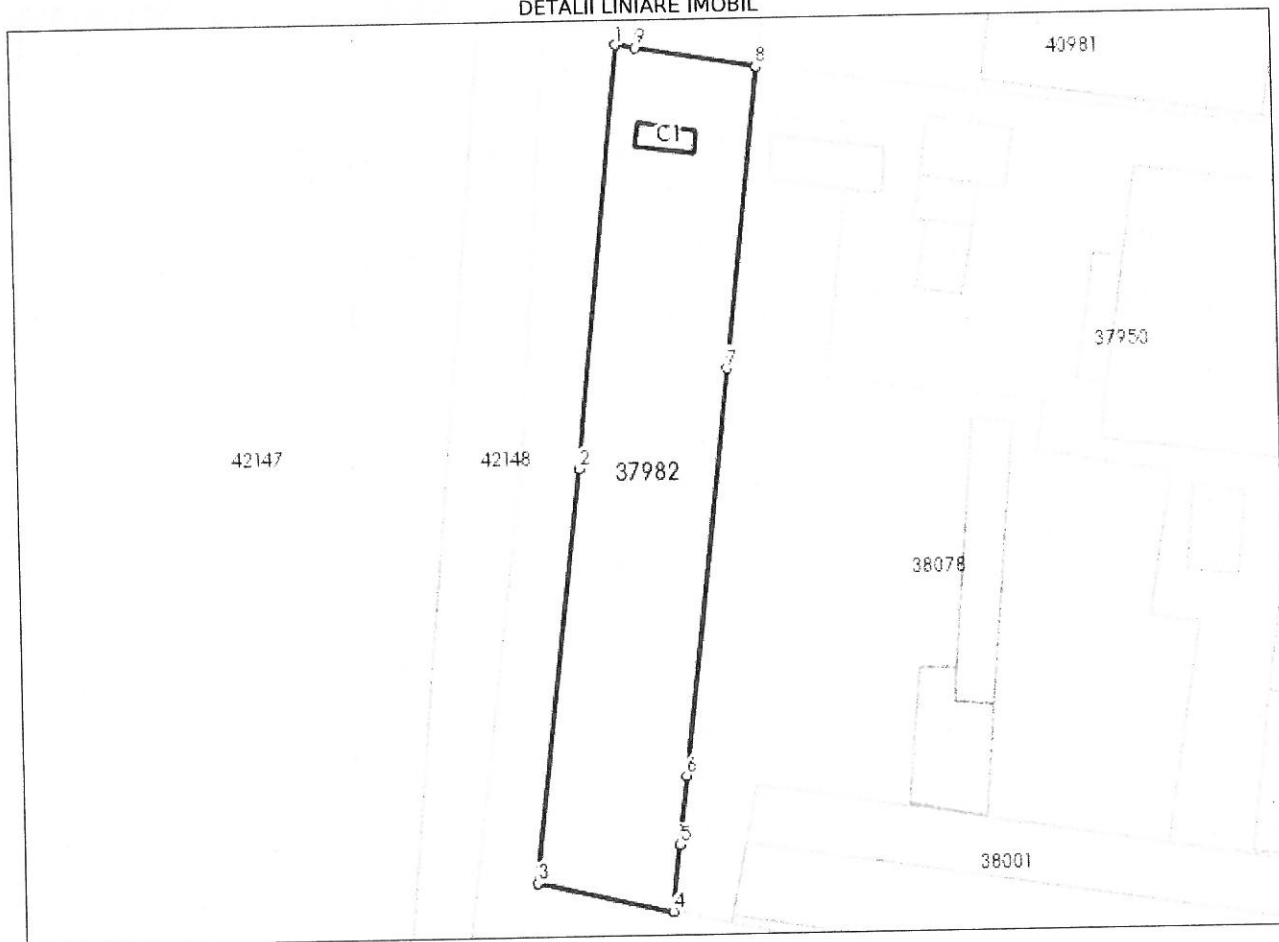
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>25484 / 07/04/2017</b> Act Administrativ nr. 2871, din 20/03/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MOBILA SA, CIF:2071776	A1

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37982	1.227	TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.227	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	43.425
2	3	42.784
3	4	14.227
4	5	6.883
5	6	7.146
6	7	41.914

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	30.988
8	9	12.484
9	1	2.042

\*\* 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.

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

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

Data și ora generării,

08/07/2024, 11:23

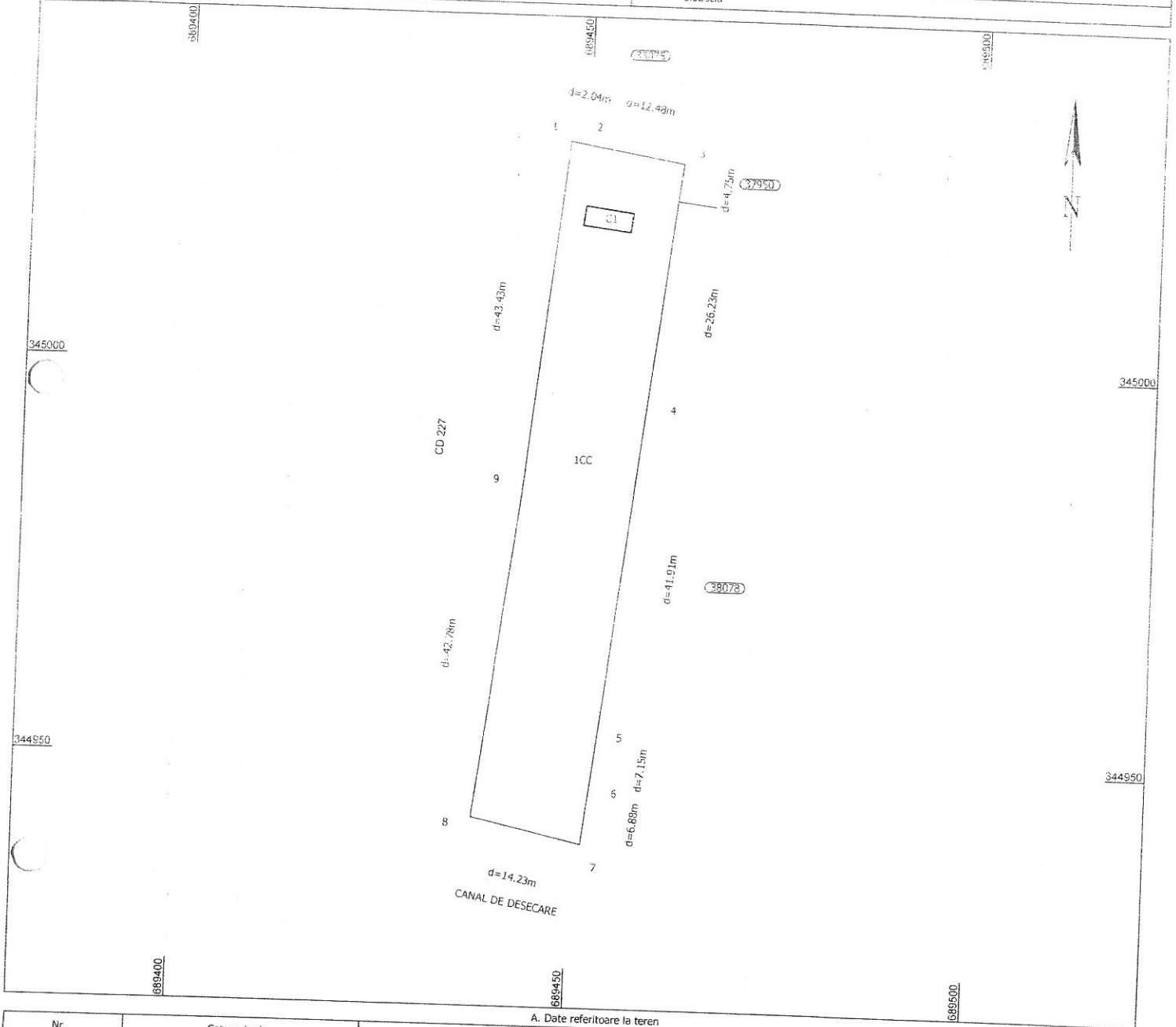


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

ANEXA Nr. 10  
(Anexa nr. 10 la regulamentul)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57962	1.227	Sos BRAILEI- ZONA NORD-EST Municipiul Slobozia Judetul Ialomitia
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
37992	Slobozia	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	1.227	Teren intravilan, imprejmuit.
Total		1.227	

B. Date referitoare constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
CI	CIE	14.8	Atelier tocat bureti, parter, suprafata desfasurata 14.8 mp. Anul construirii 2024.
Total		14.8	

Suprafata totala masurata = 1.227 mp

Executant:  
DINU ALEXANDRU PETRU  
Autorizatia : Seria RO-IL-F Nr. 0933  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.  
Semnatura si stampila  
Data: 27.04.2024

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



Inspector  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.  
Semnatura si parata  
Data:  
**Ilie Pahontu**  
Semnat digital de **Ilie Pahontu**  
Data: 2024.05.22 13:17:04 +03'00'





ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița CUI 4365352  
Telefon: 0243/231 401, Fax: 0243/212 149  
Website: <https://municipiulslobozia.ro>, Email: [office@municipiulslobozia.ro](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice  
Compartimentul Disciplina în Construcții  
Nr. 59793/09.05.2024

**CERTIFICAT**  
de atestare a edificării/extinderii construcției realizate cu  
autorizație de construire

Urmare a cererii înregistrate cu nr. 58573/30.04.2024 depusă de către S.C. MOBILA S.A., cu sediul în municipiul Slobozia, Șos.Brăilei nr. 5, confirmăm că pe imobilul/teren situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Șos. Brăilei nr.5, identificat cu nr. cadastral 37982, înscris în Cartea Funciară nr. 37982, există construcția **ATELIER TOCAT BUREȚI**, edificată în anul 2024, proprietatea S.C. MOBILA S.A. CUI 2071776.

Edificarea construcției s-a efectuat conform Autorizațiilor de Construire nr. 14491 din 28 Decembrie 2023, cu respectarea celorlalte dispoziții legale în materie și există Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 688 din 18. 04.2024.

Construcția are următoarea descriere:

- destinația construcției
  - regimul de înălțime construcție
  - suprafața construită
  - suprafața desfășurată
- ATELIER TOCAT BUREȚI;**  
- P;  
- 14, 58 mp;  
- 14, 58 mp;

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în Cartea Funciară, în condițiile art. 37, alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.









# 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. 21 PS din 21.06.2024

## RAPORT DE EVALUARE

### - TEREN INTRAVILAN -

situat in Loc. Slobozia, Sos. Brailei - Zona Nod-Est, Jud. Ialomita,  
in suprafata masurata de 1.227 mp, in scris in cartea funciara nr.  
37982 cu nr. cadastral 37982

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  
25/06/2024 11:14:09 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 **1.227 mp din masuratori**, situat în Loc. Slobozia, Sos. Brailei - Zona Nod-Est, Jud. Ialomița, înscris în cartea funciara nr. 37982 cu nr. cadastral 37982, aparținând proprietarului UAT SLOBOZIA.

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

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

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

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

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

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

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

**25.770 Euro, echivalentul a 128.080 Lei (21 Euro/mp)**

Valabil pentru **data de referință a evaluării 21.06.2024**

**Nota:**

- La data inspecției pe teren se afla o clădire, care nu face obiectul prezentei evaluări.

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

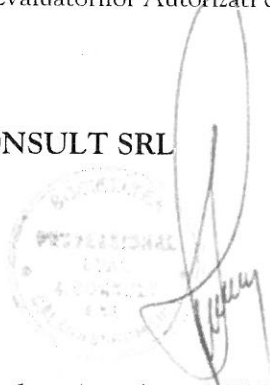
- i. Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- ii. Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- iii. Valoarea reprezinta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

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

Cu stima,

**SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL**

Administrator Harsescu Alexandru



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

Harsescu Nicoleta



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

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

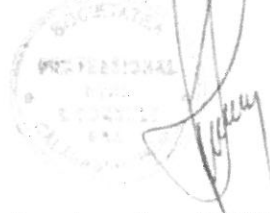
Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de catre personalul PROFESSIONAL EVAL&CONSULT SRL.

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

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

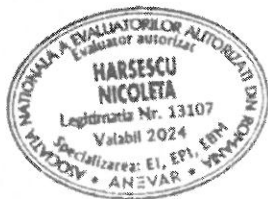
**SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL**

Administrator Harsescu Alexandru



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

Harsescu Nicoleta



## **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 **1.227 mp din masuratori**, situat in Loc. Slobozia, Sos. Brailei - Zona Nod-Est, Jud. Ialomita, in scris in cartea funciara nr. 37982, cu nr cadastral 37982, apartinand proprietarului UAT SLOBOZIA.

### **1.2 Scopul evaluarii**

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

### **1.3 Utilizarea evaluarii**

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

### **1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluarii**

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

### **1.5 Data inspectiei**

Inspectia a fost efectuată pe teren în data de 04.06.2024, de către evaluator Harsescu Alexandru in prezenta reprezentantului proprietarului.

### **1.6 Data estimarii valorii**

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

Data evaluarii este **21.06.2024**.

### **1.7 Moneda raportului.**

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

Cursul de schimb LEU / EUR valabil la data de referinta a evaluării (**21.06.2024**), și anume 4.97 LEI / EUR

### **1.8 Standardele aplicate**

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

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

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

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

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

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

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

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

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

Alte informații necesare, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicatii 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 proprietatii, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

#### **1.10.1 Ipoteze speciale**

- La solicitarea proprietarului, raportul de evaluare se refera doar la teren. Cladirea construita pe acesta nu face obiectul raportului de evaluare.
- Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului certificat de urbanism valabil. Valoare estimata in prezentul raport este valabila in ipoteza ca terenul este construibil.

#### **1.11 Condiții limitative:**

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la bunurile evaluate, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### **1.12 Clauza de nepublicare**

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

### **1.13 Responsabilitatea față de terți**

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

## **CAPITOLUL 2. Descrierea terenului**

### **2.1 Dreptul de proprietate evaluat**

Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul, se afla în proprietatea UAT SLOBOZIA. Dreptul de proprietate asupra bunului este afectat de DREPT DE CONCESIUNE în favoarea **MOBILA SA**.

### **2.2 Caracteristicile bunului imobil**

#### **Informatii despre amplasament**

Terenul supus evaluării este amplasat în Loc. Slobozia, zona industrială de Nord, Brailei – DN 21.

Tipul zonei: Zona industrial-comercială, cu spații industriale și comerciale, dar și terenuri libere.

Accesul în zonă se realizează prin DN 21 (Sos. Brailei).

Accesul la teren de la drumul public este amenajat și se realizează prin terenul aflat în proprietatea **MOBILA SA**.

În zona se mai afla:

Unități comerciale: Dedeman

Unități de învățământ: Nu

Unități medicale: Nu

Instituții de cult: Nu

Sedii de bănci: Nu

Cursuri de apă: Nu

Altele: RAR Ialomita, Birou Vama Slobozia

Amplasarea proprietății este prezentată în anexele prezentului raport.

#### **Utilități:**

La data evaluării terenul nu dispune de utilități. Acestea se afla pe terenul învecinat, proprietatea **MOBILA SA**.

#### **Caracteristici juridice:**

Utilizare legală: Industrială

Servituți de trecere: Nereglementat



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.

### **PREȚURI SI TRANZACTII**

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 **15 Euro și chiar 35 Euro / mp**, terenuri libere.

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

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

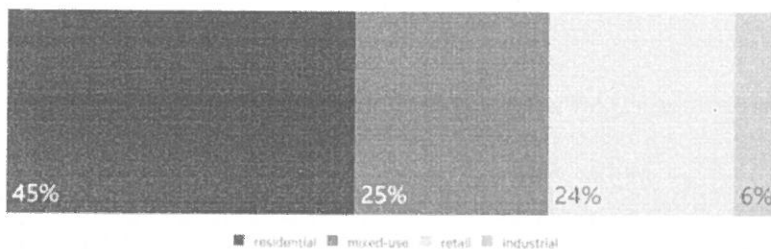
#### Cererea solvabilă

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

#### CEREREA

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

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



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

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

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

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

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

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

##### Echilibrul pieței. Previțiuni

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

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

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.

Până la sfârșitul anului 2023, prețurile cerute pentru toate segmentele sunt estimate să se mențină la același nivel din prima parte a anului

*In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate in prezent impotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiiile europene sunt cele mai expuse la risc; se 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 utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

#### **Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe**

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.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

### 5.2 Abordarea prin piata.

#### **Abordarea prin piață – Analiza pe perechi de date si analiza datelor secundare**

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a. tehnicile cantitative:
  - analiza pe perechi de date;
  - analiza datelor secundare;
  - analiza statistică;
  - analiza costurilor;
- b. tehnicile calitative:
  - analiza comparațiilor relative;
  - analiza tendințelor;
  - analiza clasamentului;
  - interviuri.

## ANALIZA COMPARATIVĂ

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

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

### ✓ Analiza pe perechi de date

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

### ✓ Analiza datelor secundare

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

## APLICAȚII

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

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

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

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

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

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii finale îl va conduce pe acesta înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cele ale proprietății subiect. În grila datelor de piață acest aspect este reflectat de numărul și 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 definitivă, 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  
25.770 Euro, echivalentul a 128.080 Lei (21 Euro/mp)**





## CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

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

Abordarea prin piata – 25.770 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 comparatia directa 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:

**25.770 Euro, echivalentul a 128.080 Lei (21 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	Comparabila D
Suprafata (mp)	1227.00 mp	8500 mp	5000 mp	3200 mp	5000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		35 €/mp	27 €/mp	35 €/mp	17 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1.8 €/mp	-1.4 €/mp	-1.8 €/mp	-0.9 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		33 €/mp	26 €/mp	33 €/mp	16 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		33 €/mp	26 €/mp	33 €/mp	16 €/mp
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		33 €/mp	26 €/mp	33 €/mp	16 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		33 €/mp	26 €/mp	33 €/mp	16 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		33 €/mp	26 €/mp	33 €/mp	16 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		33 €/mp	26 €/mp	33 €/mp	16 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Slobozia - Braila, zona industriala	Slobozia - DN2A	Slobozia - Filatura	Slobozia - DN2A	Slobozia Noua - Scoala
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie similara	locatie mai buna	locatie inferioara
Cuquantum ajustare (%)		-15%	0%	-15%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5 €/mp	€/mp	-5 €/mp	5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		28 €/mp	26 €/mp	28 €/mp	21 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	1227.00 mp	8500 mp	5000 mp	3200 mp	5000 mp
Cuquantum ajustare (%)		5%	5%	5%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	1 €/mp	1 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	industrial	mixt	industrial	mixt	industrial
Cuquantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3 €/mp	€/mp	-3 €/mp	€/mp
DRUM DE ACCES	din drum secundar	din drum principal	din drum principal	din drum principal	din drum secundar
Cuquantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-4 €/mp	-4 €/mp	-4 €/mp	€/mp
Coefficienti urbanistici	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en el	en el	in apropiere	en el 480	estate in vecinatate
Cuquantum ajustare (%)		0%	-10%	-5%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	-3 €/mp	-1 €/mp	-2 €/mp
FORMA IN PLAN, DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
ALTE AMENAJARI ALE TERENULUI	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-20%	-20%	-25%	-5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-6 €/mp	-5 €/mp	-7 €/mp	-1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		23 €/mp	21 €/mp	21 €/mp	20 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		22.61 €/mp	20.52 €/mp	21.20 €/mp	19.95 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		13 €	8 €	15 €	8 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		41%	30%	45%	50%
Numarul de ajustari (buc.)		4	3	5	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>21 €/mp</b>	<b>25,770 €</b>	<b>echivalent a</b>	<b>128,080 lei</b>

\*\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (C<sub>A</sub>, B), care este cea mai apropiata de piata fizice, juridice si economice de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4.97 lei/€



## JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

### AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARARILEI - 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 TRANZACȚIONARII

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 scăderea 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 - DN2A - locație mai bună (-15 %)      Co\_B: Slobozia - Filatura - locație similară

Co\_C: Slobozia - DN2A - locație mai bună (-15 %)      Co\_D: Slobozia Noua - Scolii - locație inferioară (30 %)

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

### AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE 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 ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co\_A, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 5%      Co\_B, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 5%

Co\_C, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 5%      Co\_D, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 5%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, 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 similară (industrial) 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 scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co\_A: din drum principal - superior (-15 %)      Co\_B: din drum principal - superior (-15 %)

Co\_C: din drum principal - superior (-15 %)      Co\_D: din drum secundar - similar

### AJUSTARI PENTRU COEFICIENTI URBANISTICI

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Un set de coeficienți buni pot indica o dezvoltare mai largă a amplasamentului. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un 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 ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre coeficienții comparabililor și cea a proprietatii subiect.

### AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

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

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

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

Co\_A: en el - similar      Co\_B: în apropiere - superior (-10 %)

Co\_C: en el 380 - superior (-5 %)      Co\_D: toate în vecinătate - superior (-10 %)

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

### AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

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

A: regulată -      B: regulată -      C: regulată -      D: regulată -

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

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

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

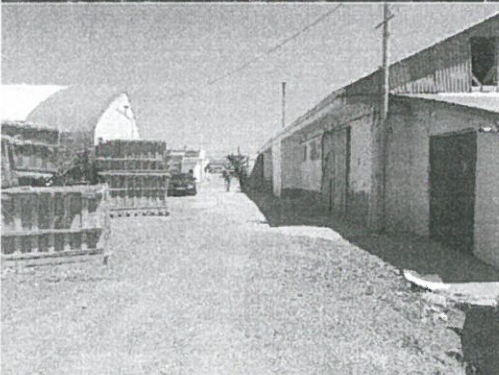
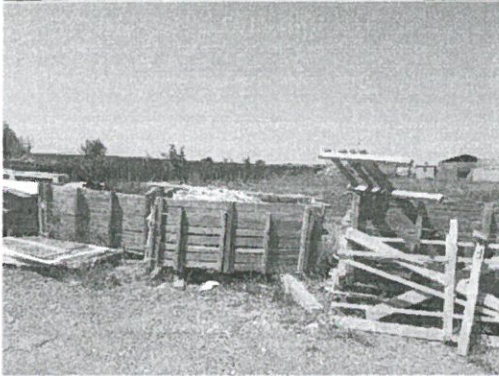
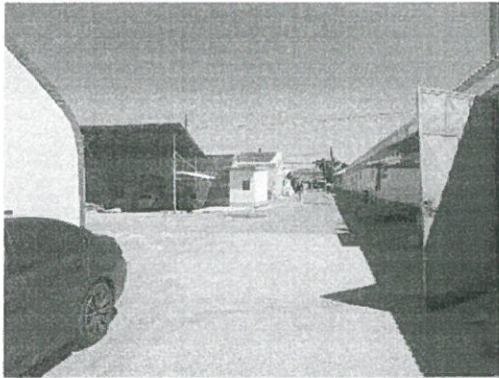
Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

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

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



FOTOGRAFII:







AMPLASAMENT

