



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

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



Nr. 108954/21.11.2025

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șos București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909, către S.C. Black Sails S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de 27 Noiembrie 2025,

Având în vedere:

- Cererea S.C. Black Sails S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 71451/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 97426/2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, județul Ialomița, nr. Cadastral 34909 înscris în cartea funciară nr. 34909;
- Referatul de aprobare al domnului Viceprimar I Mușat Gabriel;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 105460/14.11.2025;
- 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 (pozițiile nr. 176, 328 și 646 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 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909 cu o valoare de 259.000 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 3438/17.02.2025.

(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 S.C. Black Sails S.R.L. pe terenul situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909, este de 259.000 lei.

(2) Prețul de vânzare stabilit la alin. 1 se va achita integral, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, iar regimul de taxare pe valoare adăugată este de taxare inversă (art.331, pct 2, lit.g din Codul fiscal).

Art. 4. – S.C. Black Sails S.R.L. va fi notificată de către Compartimentul Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar 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 cumpărător.

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

Art. 7. – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Direcției Economice și Finanțe Publice Locale și Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, în vederea aducerii la îndeplinire.



Nr. 108950/21.11.2025

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șos București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909, către S.C. Black Sails S.R.L.

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către S.C. Black Sails S.R.L. și înregistrată cu nr. 71451/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 97426/2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, județul Ialomița, cu suprafața de 949 mp, nr. cadastral 34909 înscris în cartea funciară nr. 34909 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 105460 /14.11.2025.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr. 104/2011, poziția nr. 1037, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 949 mp este încheiat un contract de concesiune.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 259.000 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. La acest preț se calculează TVA.

Solicitantă și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral la data semnării contractului, iar regimul de taxare pe valoare adăugată este de taxare inversă (art.331, pct 2, lit.g din Codul fiscal).

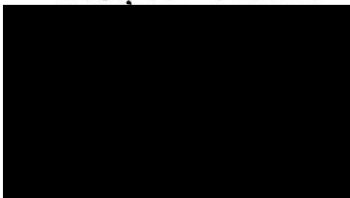
Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de către cumpărătoare. În termen de zece zile de la emiterea facturii pentru contravaloarea terenului, beneficiarul este obligat să achite TVA-ul aferent acesteia.

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

La baza proiectului de hotărâre promovat stau următoarele prevederi legale:

- art. 1650 alin. (1), art.1652, 1657, 1660, 1666 alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (pozițiile nr. 176, 328 și 646 din Anexă).
- art.129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**VICEPRIMAR I,
MUȘAT Gabriel**





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

Compartiment Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar

Nr.105460 /14.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnata Bărboșelu Mariana, consilier Compartiment Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, vă rog să binevoiți a supune analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Slobozia cererea de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către SC Black Sails SRL din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 71451/2025.

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 din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, șos. București-Constanța, nr. 3, județul Ialomița, cu suprafața de 949 mp, nr. cadastral 34909, intabulat în C.F. nr. 34909 pentru suma de 259.000 lei.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către SC Black Sails SRL face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 104/28.07.2011, poziția nr. 1037.

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

Conform Regulamentului privind vânzarea bunurilor imobile aprobat prin HCL nr. 147/28.04.2022 art.22, SC Black Sails SRL prin cererea nr. 97.426/21.10.2025 solicită plata integrală a terenului.

Solicitantă și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral la data semnării contractului, iar regimul de taxare pe valoare adăugată este de taxare inversă (art.331, pct 2, lit.g din Codul fiscal).

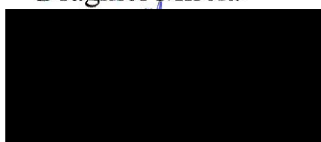
Totodată vă aducem la cunoștință faptul că SC Black Sails SRL este beneficiarul contractului de concesiune nr.3438 /17.02.2025, pentru care plătește o redevență de 5.580,12 lei pe anul 2025.

Apreciem ca solicitarea SC Black Sails SRL 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.

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

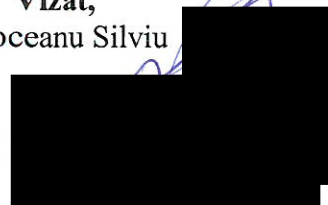
Șef Serviciul Disciplina în Construcții, Evidență și Gestiune Patrimonială
Draghici Mirela



**Compartiment Patrimoniu, Concesiuni,
Cadastru și Fond Funciar**
Cons. Bărboșelu Mariana



Vizat,
cons juridic Soceanu Silviu



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

Cadastru,
Cons. Ciobanu Laurentiu



Nr.307/21.10.2025

NR. 97.426/21.10.2025

Către,

MUNICIPIUL SLOBOZIA

Referitor la Adresa dumneavoastră nr.93132/09.10.2025 prin care ne informați cu privire la prețului terenului în suprafață de 949 mp situat în Șos. București-Constanța nr.3, Județul Ialomița,

Prin prezenta ne exprimăm acordul asupra prețului de 259.000 lei (fără TVA) și menționăm că vom plăti integral. În sensul prevederilor art.316 din Codului Fiscal, solicităm aplicarea taxării inverse.

Cu deosebită considerație,

BLACK SAILS S.R.L.

Prin Administrator

ROBERT TITI

Robert-
Valentin
Titi

Digitally signed
by Robert-
Valentin Titi
Date: 2025.10.28
10:30:50 +02'00'



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

Compartimentul Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar Nr.93132 /09.10.2025

Către,
SC Black Sails SRL
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 71451/2025, privind cumpărarea terenului în suprafață de 949 mp situat în sos. Bucuresti-Constanta, nr. 3, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 3398/05.04.2024, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 259.000 lei, preț la care se adaugă TVA.

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

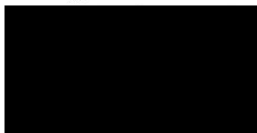
**PRIMAR,
ADMINISTRATOR PUBLIC**

Mocioniu Adrian



Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială

Draghici Mirela



Intocmit,

Cons. Bărboșelu Mariana





ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
SLOBOZIA



HOTĂRÂRE

privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Slobozia

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

Având în vedere:

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Stoica Alexandru



Contrasemnează

SECRETAR,

Costea Agripina-Gabriela



Nr. Crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar [lei]
1032	teren	Amplasament: str. Al. Odobescu, zonă bloc A2-A3 (garaj) Vecinătăți: - Nord: teren domeniul privat al mun. Slobozia; - Sud: teren domeniul public - alee acces; - Est: teren domeniul privat al mun. Slobozia - garaj; - Vest: teren domeniul privat al mun. Slobozia - garaj; Suprafață = 24.00 mp	1843.20
1033	teren	Amplasament: șos. București - Constanța, nr. 3 (spații prestări servicii) Vecinătăți: Nord: teren domeniul privat al mun. Slobozia; Sud: teren domeniul privat al mun. Slobozia; Est: teren domeniul privat al mun. Slobozia; Vest: teren proprietate privată; Suprafață = 1349 mp	103603.20
1034	teren	Amplasament: strada Decembal, bloc F5 (extindere cabinet medical) Vecinătăți: - Nord: teren domeniul privat al municipiului; - Sud: teren indiviziune cu coproprietarii scării A, bloc F5; - Est: teren domeniul privat al municipiului; - Vest: teren domeniul privat al municipiului; Suprafață = 38.60 mp	2964.48
1035	teren	Amplasament: str. Nisipuri, bloc N6, scara B, ap. 11 (locuință) Vecinătăți: - Nord: teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; - Sud: teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; - Est: casa scării B; - Vest: teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; Suprafață = 29.90 mp	1530.88
1036	teren	Amplasament: strada Nisipuri, nr. 2, (incintă S.C. "PRESCON" S.A.) (teren aferent construcție) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public - drum acces; Sud: teren domeniul privat al municipiului - concesionat; Est: teren domeniul public - rețea termoficare; Vest: teren domeniul privat al municipiului - platformă acces; Suprafață = 45 mp	3456.00
1037	teren	Amplasament: șos. București - Constanța, nr. 3 (spații prestări servicii) Vecinătăți: Nord: teren proprietate privată; Sud: teren "ROMSILVA" și DN 2A; Est: teren domeniul privat al mun. Slobozia; Vest: teren domeniul privat al mun. Slobozia Suprafață = 1226 mp	94156.80
1038	teren	Amplasament: str. Cuza Vodă, zonă bloc 2 (garaj) Vecinătăți: Nord: teren domeniul privat al mun. Slobozia - garaj; Sud: teren domeniul public - platformă menajeră; Est: teren domeniul public - alee acces garaje; Vest: garaje proprietate persoană juridică; Suprafață = 21.12 mp	1622.02
1039	teren	Amplasament: str. Răzoare, bloc 14, scara A, ap. 15 (locuință) Vecinătăți: - Nord: teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; - Sud: casa scării A; - Est: teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; - Vest: teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; Suprafață = 29.09 mp	1489.41
1040	teren	Amplasament: b-dul Matei Basarab, zonă bloc MB6, parter (spațiu comercial) Vecinătăți: - Nord: teren domeniul public al mun. Slobozia - alee de cvartal; - Sud: teren domeniul privat al mun. Slobozia - trotuar b-dul Matei Basarab; - Est: spații comerciale bloc MB6; - Vest: secție blănărie C.M.P. Slobozia; Suprafață = 17.73 mp	2799.57
1041	teren	Amplasament: str. Ialomiței, lot 11 (garaj) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public al municipiului - alee acces garaje; Sud: teren domeniul privat al municipiului - zonă verde; Est: teren domeniul privat al municipiului - garaj lot 12; Vest: teren domeniul privat al municipiului - garaj lot 10. Suprafață = 22 mp	1689.60

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar [lei]
		E - De 752 V - De 762 Suprafață = 6.68 ha	
1420	Teren neproductiv	Amplasament: Nr 771 Vecinătăți: N - Cc 773/1 S - Cc 792 E - De 770/1 V - A 772/1 Suprafață = 4.00 ha	5.100,00
1421	Teren neproductiv	Amplasament: A 340 Vecinătăți: N - Prival 339 S - DF 344 E - Cd 341 V - Prival 339 Suprafață = 7.00 ha	9.000,00
1422	Teren neproductiv	Amplasament: Nm 875/5 Vecinătăți: N - De 874 S - teren domeniul privat E - teren domeniul privat V - De 875/2 Suprafață: 3 ha	3.900,00
1423	Teren	Amplasament: Strada Cuza Vodă nr.12A Vecinătăți: N - Strada Cuza Vodă S - domeniul public al municipiului Slobozia - alee acces E - domeniul privat al municipiului Slobozia V - domeniul privat al municipiului Slobozia Suprafață: 208 mp	32.800,00
1424	Suprafete aferente terase blocuri L1, L2, L3, L4, L5	Amplasament: B-dul. Matei Basarab, nr. 49 și nr.51 Vecinătăți: N - blocurile L1, L2, L3, L4, L5 S - B-dul. Matei Basarab E - Strada Coloanelor V - alee acces Suprafață = 777 mp	122.700,00
1425	Suprafete aferente terase blocuri T, U și magazin „Ialomîța”	Amplasament: B-dul. Matei Basarab, nr. 53, nr.57 și nr.59 N - Magazin „Ialomîța”, bloc T, bloc U S - B-dul. Matei Basarab E - alee acces V - parcare auto Suprafață = 1353 mp	213.600,00
1426	Teren	Amplasament: Strada Vânători, bloc D1, sc.A Vecinătăți: N - domeniu public al municipiului Slobozia S - bl. D1 E - bl. D1 V - domeniu public al municipiului Slobozia (trotuar adiacent bloc D1) Suprafață = 26.20 mp	1.342,00

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Stolca Alexandru



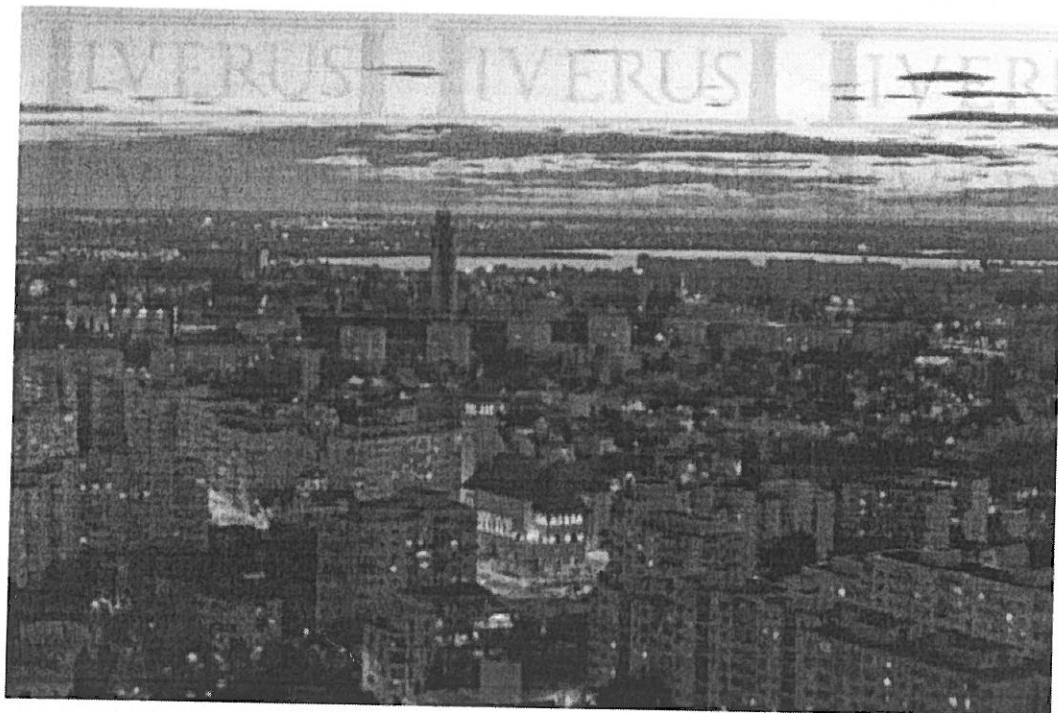
Contrasemnează
SECRETAR,
Costea Agripina-Gabriela



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară : Teren intravilan Curti-Constructii

Adresa	Jud. Ialomița, Loc. Slobozia, Șos. București-Constanța nr. 3, NC 34909
Proprietar	Primăria Municipiului Slobozia
Client	Primăria Municipiului Slobozia
Utilizator	Primăria Municipiului Slobozia
Membru corporativ ANEVAR	AM VERUS SRL, AUT 0687
Nr. raport	D37 / 08.08.2025



Septembrie 2025

Cuprins

SINTEZA EVALUARII	3
CERTIFICARE	6
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
1.1 Identificarea evaluatorului	7
1.2 Identificarea clientului	7
1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați	7
1.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării	7
1.5 Moneda evaluării	7
1.6 Utilizarea desemnată a evaluării	7
1.7 Tipul și premisa valorii	7
1.8 Data evaluării	8
1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	8
1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	8
1.11 Ipoteze și ipoteze speciale relevante	9
1.12 Utilizarea unui specialist	11
1.13 Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)	11
1.14 Tipul raportului care va fi elaborat	12
1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
1.16 Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității	13
II. PREZENTAREA DATELOR	13
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	13
2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătate și amplasare	14
2.3 Informații despre amplasament	15
III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	15
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
4.1 Piața imobiliară	16
4.2 Piața specifică	16
4.3 Analiza și previziunea cererii	17
4.4 Analiza și previziunea ofertei	17
4.5 Analiza echilibrului pieței specifice	17
V. EVALUAREA	18
5.1 Evaluarea terenului	18
5.2 Metoda comparațiilor directe (teren)	20
5.3 Metoda extracției	21
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
6.1 Prezentarea valorii finale	21
6.2 Concluzia asupra valorii	21
ANEXA 1 - FOTOGRAFII	23
ANEXA 2 - HARTA LOCALIZARE PROPRIETATE	24
ANEXA 3- TABELE ȘI GRAFICE COMPARABILE	25
ANEXA 4- COMPARABILE UTILIZATE	26
ANEXA 5 - GRILA DE COMPARATIE TEREN	30
ANEXA 6 - DOCUMENTE	32

SINTEZA EVALUARII

Client	Primaria Municipiului Slobozia		
Utilizator desemnat	Primaria Municipiului Slobozia		
Data raportului	30.09.2025		
Data inspectiei	29.09.2025		
Data evaluării	29.09.2025		
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață în vederea vânzării		
Evaluator autorizat	Evaluator E.P.I. Mihai Dediu nr legitimație 18347		
Compania de evaluare	AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687		
Reprezentant – funcția	Mihai Dediu – Director tehnic		
Tip proprietate	Teren Intravilan Curti-Constructii		
Adresa proprietății – cf. acte	Lot 949,00 mp - Jud. Ialomița, Loc. Slobozia, N.C. 34909		
Nr. carte funciară / nr. cadastral	Carte funciara nr. 34909; nr. Cad. 34909		
Amplasare / Cartier	Loc. Slobozia		
Codul postal	-		
Utilități	In zonă – Electricitate, canalizare, apa, gaze		
Suprafete	Teren	Ateren=949,00 mp, Nr. Cad 34909	
Proprietar (persoană juridica)	Primaria Municipiului Slobozia, în cotă determinată de 1/1		
Utilizare existentă/potentiala	Intravilan/ c.m.b.u. Curti Constructii		
Curs de schimb valutar	5,0783		
VALOAREA DE PIATĂ	51.000	Euro	259.000 Lei
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Sarcini înregistrate	Nu sunt		
Descriere anexe	-		
Observatii speciale	-		
	Societatea de evaluare: AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687 Evaluator E.P.I. Mihai Dediu nr. legitimație 18347		

Client: Primaria Municipiului Slobozia
 Proprietar: Primaria Municipiului Slobozia
 Adresa: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos. București-Constanța nr. 3, NC 34909
 Utilizator desemnat: Primaria Municipiului Slobozia

Tipul Proprietatii: Teren intravilan Curti Constructii
 Numar de inregistrare: AP11 / 30.09.2025



Valoarea de Piata:

51.000 Euro
259.000 Lei

:
 Cursul de schimb

(1 euro = 5,0783 lei)

Abordari utilizate
 Valori rezultate

Abordarea prin piata –
 Metoda comparatiei
 directe
51.000 Euro
 Metoda Extractiei
 nu s-a aplicat

Suprafata teren

Lot – 949,00 m2 nr. Cad
 34909 (din documente)

Evaluator autorizat,
 Ing. Mihai Dediu
 Nr legitimatie 18347

Administrator,
 Mihai Dediu

AM Verus SRL



Data inspectiei:
 Data evaluarii:
 Data redactarii raportului:

29.09.2025
 29.09.2025
 30.09.2025

Catre: Primaria Municipiului Slobozia

Ref.: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos. București-Constanța nr. 3, NC 34909

Stimate Domn / Stimata Doamna,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietățile menționate mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de specifica si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator Autorizat calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

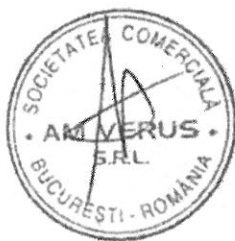
Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a bunurilor mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

VALOARE DE PIAȚĂ TEREN
51.000 Euro, respectiv 259.000 Lei
(cincizecisiunamii Euro)

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca AM Verus S.R.L nu are niciun interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Director tehnic
Mihai Dediu



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul etic al ANEVAR. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare, ediția 2025.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Firma AM Verus S.R.L și angajații/colaboratorii săi au încheiat asigurări de răspundere profesională.

Cu stima,
Director tehnic
Mihai Dediu

Evaluator autorizat,
Ing. Mihai Dediu
Nr legitimație 18347



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea evaluatorului

AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687. Evaluator autorizat(EPI) Mihai Dediu nr
legitimatie 18347
Date de identificare:
Cod de Inregistrare fiscala RO 36203618
Registrul Comertului sub nr. J40/8299/2016
Sediul: Str Varnita, nr. 21, Sector 1, Bucuresti
Tel: 0722.163.102
E-mail: office@iverus.ro
Web site: www.iverus.ro

1.2 Identificarea clientului

Client:

Denumire: Primaria Municipiului Slobozia

Adresa sediu: Jud. Ialomita, Slobozia, Str. Episcopiei, nr. 1

CUI: 4365352

1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizator desemnat: Acest raport de evaluare ii este adresat Primaria Municipiului Slobozia si nu poate fi utilizat in alte utilizari desemnate sau de catre alti utilizatori.

1.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluari

Proprietate imobiliara – Teren intravilan Curti Constructii

Adresa imobilului evaluat: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos. București-Constanța nr. 3, NC 34909

1.5 Moneda evaluari

Toate valorile din prezentul raport sunt exprimate în lei și în euro la cursul de schimb valutar BNR din data 29.09.2025, respectiv 5,0783 lei.

1.6 Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată este **Estimarea valorii de piață în vederea vânzării**

1.7 Tipul și premisa valorii

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață** ca urmare a utilizării prezentate în raport, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 102 Anexă, A10 și anume: "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.”

1.8 Data evaluării

Data evaluării este 29.09.2025, data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.

Data redactării raportului este 30.09.2025

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 29.09.2025 de catre Mircea Ciobanu, ca reprezentant al AM VERUS SRL in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/proprietar/utilizator, si a identificat activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului/proprietarului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.

- Culegerea si analiza datelor de piata

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care sa bazează evaluatorul

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentatie cadastrala)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluari (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea imprumutului

¹ Sursele de informații au fost:reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri industriale, Comerciale, Agricole si Constructii Speciale, editura IROVAL 2010, actualizate cu indicii IROVAL si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri rezidentiale, editura IROVAL 2011, actualizate cu indicii IROVAL si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti, Structuri MiTek si Constructii speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL.
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate : www.flexmls.ro; www.imobiliare.ro; www.storia.ro; www.olx.ro

1.11 Ipoteze și ipoteze speciale relevante

1. Ipoteze semnificative

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către AM VERUS SRL se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio forma fara acordul prealabil al evaluatorului, si nici nu poate fi distribuita in raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vanzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este retinuta de AM VERUS SRL si se aplica chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul in care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, si are orice nelamurire in ceea ce priveste continutul material al acestui raport, se recomanda contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, conditie sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata in acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice si valorii de piata a acesteia. Previziunile financiare prezentate in acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variatie de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate in acest raport se bazeaza pe o evaluare a economiei actuale la nivel national si local, fara a exclude niciun element si fara a face previziuni cu privire la efectele de crestere sau scadere brusca, in conditiile economice locale. Nu putem si nu garantam ca estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost intocmite pe baza informatiilor obtinute in cursul acestui studiu, si sunt destinate sa tina seama de experienta investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate in acest raport se poate sa fi fost generate de modele financiare, facand calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate si simplificare, cele mai multe cifrele prezentate in acest raport au fost rotunjite si pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, in anumite cazuri.
- Evaluarea proprietatilor imobiliare trebuie sa fie considerate ca fiind in acelasi timp o stiinta si o arta. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informatiile continute in acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a continutului acestui raport nu trebuie sa fie interpretata ca o garantie de orice fel.
- Nu s-au facut verificari in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini si monitorizari ale constructiei. In acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informatiile furnizate de catre proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta fiind o expertiza extrajudiciara.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie

2. Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt

1.12 Utilizarea unui specialist

Nimeni altcineva nu a oferit o asistență profesională semnificativă celui ce semnează acest raport.

1.13 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Factorii ESG (Environment, Social, Governance) sunt acum **elemente cheie** în evaluarea performanței proprietăților, influențând prețul, finanțarea și atractivitatea acestora.

1. Mediu (E):

- Eficiență energetică, emisii scăzute de CO₂
- Utilizarea materialelor sustenabile, surse regenerabile, managementul apei și riscurilor de mediu (poluare, inundații)

2. Social (S):

- Bunăstarea ocupanților: siguranță, sănătate, confort
- Transparență în raportarea impactului social și riscurilor aferente

3. Guvernanță (G):

- Implementarea principiilor de guvernanță corporativă
- Raportare transparentă, managementul riscurilor, conformitate și etică în deciziile de investiție.

Aceste aspecte evidențiază modul în care criteriile ESG au devenit o **cerință indispensabilă** în sectorul imobiliar, influențând deciziile de construire, investiții, evaluare, finanțare și utilizarea spațiilor de către chiriași.

”În ceea ce privește clădirile nou construite, tendința dezvoltatorilor importanți din țara noastră este să respecte de la bun început criteriile de sustenabilitate legate de mediu, sociale și de guvernanță. 2022 a fost un an record pentru clădirile verzi din România, nu mai puțin de 154 de clădiri fiind certificate conform standardelor BREEAM sau LEED, adică o treime din numărul celor certificate în 14 ani de când a apărut în România prima certificare de clădire verde, conform unei analize realizate de ADP Green Building, citată de Forbes Romania. În 2023, numărul de certificări a fost cu 17% mai mic, 128 de clădiri fiind certificate în acest an, dintre care 57 de clădiri industriale, urmate de cele de retail (43 de magazine, parcuri comerciale sau mall-uri) și birouri (19). De asemenea, aproape 50 de locuințe și proiecte rezidențiale sunt certificate sau în curs de certificare ca locuințe verzi de către Consiliul Român pentru Clădiri Verzi (RoGBC).

Pe măsură ce ocupanții și investitorii sunt atrași de proprietăți care sunt mai durabile, acestea vor fi mai atractive, cererea va crește și, implicit, vor valora mai mult. De asemenea, având facturi mai mici de plată pentru utilități, chiriașii vor fi dispuși să plătească o chirie mai mare pentru aceste clădiri ”verzi”, generând astfel un venit mai ridicat și o valoare mai mare pentru proprietari. Implicațiile asupra veniturilor investitorilor sunt benefice: clădirile verzi vor genera chirii și valori de piață mai mari, în timp ce costurile lunare de operare și întreținere vor fi mai mici.

Există evidențe clare că pentru clădirile ”verzi” se plătesc chirii mai mari, însă este dificil de estimat o primă de sustenabilitate pentru astfel de clădiri, deoarece diferența de chirie față de o clădire mai puțin eficientă poate fi determinată și de vechime, locație sau facilitățile disponibile. În schimb, având în vedere că cererea se va reorienta treptat către clădirile ”verzi”, gradul de ocupare al clădirilor cu performanțe de mediu mai reduse va scădea și, automat, se vor aplica discounturi asupra chirilor și valorii acestor clădiri.

Reglementările guvernamentale, cererea ocupanților pentru clădiri verzi și o mai mare conștientizare a problemelor legate de schimbările climatice conduc la o concentrare mai mare asupra acestor aspecte ale performanței clădirilor, cu implicații de amploare pentru investitori. Dar să nu uităm de ceilalți doi factori importanți ai sustenabilității – impactul social și al guvernantei corporative.

Proprietățile imobiliare sunt active unice, deoarece sunt componente integrale ale cartierelor și comunităților, sunt ocupate de o gamă largă de utilizatori (inclusiv familii, studenți și companii), nu pot fi mutate fizic și influențează atât valoarea și caracterul proprietăților din jur, cât și utilizările posibile ale terenurilor libere.

Având în vedere că proprietatea imobiliară este esențială pentru sănătatea economică a unei regiuni și pentru productivitatea tuturor celor care o folosesc, imobilele au un impact social profund asupra comunităților în care se află. Cum puterea de cumpărare este din ce în ce mai scăzută în ultimii ani, iar ratele dobânzilor la credite se află la cote record, autoritățile statului și investitorii în domeniul imobiliar ar trebui să ia în calcul parteneriate în urma cărora să fie construite așa numitele "locuințe sociale", la prețuri accesibile pentru cei cu venituri reduse, care nu pot ține pasul cu creșterea pieței imobiliare și a costurilor creditelor. În ciuda percepției că acest tip de locuințe generează un profit mai mic pentru dezvoltatori, pot fi obținute beneficii semnificative, astfel de proprietăți menținându-și valoarea și veniturile din chirii în perioadele de instabilitate economică.

De asemenea, în ultima vreme, sănătatea și bunăstarea ocupanților clădirilor, fie că sunt destinate locuirii sau desfășurării activității profesionale, au reprezentat preocupări majore ale dezvoltatorilor și investitorilor în real estate."

Sursa: <https://www.economica.net/esq-si-evaluarea-performantei-in-sectorul-imobiliar-din-romania-738569.html>

1.14 Tipul raportului care va fi elaborat

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu *SEV 106 – Documentare și raportare* și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivele Standarde.

1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta poate fi publicate și inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al AM VERUS SRL cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru utilizarea desemnată menționată în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru utilizarea declarată, fie pentru oricare altă utilizare. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru această utilizare și în limita permisiilor de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către utilizatorul desemnat și pentru utilizarea desemnată precizată.

1.16 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului.

II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

- ↓ Identificarea proprietății imobiliare subiect Ateren= 949,00 mp, Nr. Cad 34909
- ↓ Descrierea juridică Proprietar: Primaria Municipiului Slobozia, persoana juridică.
Este supus evaluării dreptul deplin de proprietate al Primăriei Municipiului Slobozia asupra proprietății descrise mai sus, conform documentelor puse la dispoziție și anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexa 6)
Date privind dobândirea dreptului de proprietate:
Dreptul de proprietate a fost dobândit în baza următoarelor documente:

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40339 / 02/07/2013	
Contract De Concesiune nr. 2147 din 2007:	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 34265/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 18889 din 03/06/2008	

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 34909 a Loc. Slobozia, sub nr cadastral 34909.

Sarcini:

Nu sunt.

Date privind documentatia cadastrala:

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Plan de situatie si amplasament

2.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- ✦ **Date despre zona, oras**

Proprietatea este situata in intravilanul Loc. Slobozia, in apropiere de Dedeman (vezi ANEXA 3).
Acesta zona este considerata ca fiind una industriala/comerciala, in partea de est a localitatii fiind in cea mai mare parte formata din terenuri intravilane.
In zona nu exista stocuri de terenuri intravilane la vanzare iar evaluatorul a marit aria de piata la nivelul localitatii.
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens.
- ✦ **Date despre vecinatati**

Proprietatea are acces la caile de transport in comun – microbuz.
Artere importante de circulatie existente in zona:
- Șos. București-Constanța
Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite publice și private.

Puncte de interes:
- Magazinul Dedeman

Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii.
Rețele edilitare existente in zona:
Rețea de energie electrica: existente
Rețea de apa: existente
Rețea de gaze: existente
Rețea de canalizare: existente
Rețea telefonie fixa si/sau mobila: in zona: existente
- ✦ **Amplasarea**

Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ aglomerata. Poluarea este relativ intensa. Rețelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

2.3 Informatii despre amplasament

✦ Suprafata terenului	Suprafata de teren aferenta proprietatii este formata din lot in suprafata Ateren= 949,00 mp, Nr. Cad 34909.
✦ Geografia	Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ neregulata.
✦ Accesul la drum public / Front stradal	Proprietatea are acces la drum public pe drum asfaltat.
✦ Utilitati	Utilitati de care dispune proprietatea: Energie electrica: existente Gaze: existente Apa: existente Canalizare: existente
✦ Regim economic	Folosinta actuala: teren intravilan Cuti Constructii
✦ Indicatori urbanistici	Zona intravilana

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

✦ Utilizarea proprietatii la data inspectiei	La data inspectiei terenul era construit.
✦ Analiza celei mai bune utilizari	Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 – SEV 102 – Tipuri ale valorii, Anexă, A90, astfel: "Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare <i>valoare</i> a unui <i>activ</i>. Conceptul de cea mai bună utilizare se aplică cel mai frecvent <i>activelor</i> nefinanciare. Cu toate ca multe <i>active</i> financiare nu au utilizări alternative, pot exista circumstanțe în care este necesară luarea în considerare a celei mai bune utilizări a <i>activelor financiare</i>. Cea mai bună utilizare <i>trebuie</i> să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare <i>valoare</i> a <i>activului</i>. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, <i>valoarea</i> este influențată de <i>costul</i> necesar conversiei <i>activului</i> la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui <i>activ poate</i> fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când <i>activul</i> este utilizat optim. Cea mai bună utilizare a unui <i>activ</i>, evaluat ca fiind de sine stătător, poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de <i>active</i>, situație în care <i>trebuie</i> luată în considerare contribuția celui <i>activ</i> la <i>valoarea</i>

totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, se va avea în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil;

(b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, este necesar să fie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea *activului*, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare."

Așadar, cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibilă fizic. Permisibilitatea legală este posibilă sub condiția obținerii autorizației de demolare, dar ținând cont de cheltuielile necesare aducerii lui în starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizării terenului ca teren liber aduce o valoare mai mică proprietății decât varianta terenului construit.

Astfel alternativa de aducere a terenului la forma inițială de teren liber nu este fezabilă. Concluzia este că **cea mai buna utilizare va fi analizată în continuare în ipoteza terenului construit.**

Având în vedere probabilitatea foarte mică de schimbare a destinației imobilului analizat și a costurilor altor alternative de dezvoltare se poate concluziona că **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuală și anume terenul intravilan construit.**

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1 Piața imobiliară

Ca mediu în care proprietățile se comercializează între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

4.2 Piața specifică

Piața specifică a proprietății evaluate este cea a terenurilor din Loc. Slobozia.

Analiza productivității: Caracteristicile proprietății care determină abilități productive sunt: localizare, suprafața teren, deschidere, acces, utilități, indicatori urbanistici etc.

AXIS TITLE



	1	2	3
■ Pret unitar Oferta /Tranzactie (EUR/mp /Au)	30	40	82
■ Mediana (EUR)	40	40	40
■ Minim (EUR)	30	30	30
■ Maxim (EUR)	82	82	82

V. EVALUAREA

5.1 Evaluarea terenului

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare, prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode și anume :

- Metoda comparației directe
- Tehnica parcelării și dezvoltării
- Metoda alocării
- Metoda extracției
- Tehnica reziduală a terenului
- Capitalizarea rentei funciare (chiriei)

1. Metoda comparației directe se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru utilizarea evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul că nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare de terenuri similare sau în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample ajustări ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului în cauză, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației vânzărilor, evaluatorul de proprietăți imobiliare are la dispoziție alte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

2. Tehnica parcelării și dezvoltării (numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării) constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate; și
- parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților

rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este condiționată de existența unui volum important de informații despre costurile de parcelare, amenajare și de construcție, despre prețurile de vânzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite.

3. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare a proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Această metodă este aplicabilă în situația când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului.

4. Metoda extracției constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural);
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

5. Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății;
și
capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

SC AM VERUS SRL C.U.I. RO36203618 | Reg. Com.: J40/8299/2016

Punct de lucru: str. Iordache Golescu, nr 4A, sector 1, Bucuresti office@iverus.ro www.iverus.ro

- când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chiriei, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/ arendare/ concesiune, referitoare la escaladarea chiriei/ rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.

În concluzie, se poate spune că cea mai bună metodă de evaluare a terenului este comparația directă, iar când nu există vânzări sau oferte de vânzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate cu precauție celelalte metode de evaluare. În cazul de față evaluatorul a considerat oportun a se aplica abordarea prin piața prin metoda comparațiilor directe și metoda extracției.

5.2 Metoda comparațiilor directe (teren)

Pentru estimarea valorii terenului considerat liber s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarul/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare. Grila de piață este prezentată în ANEXA 5.

Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă C (are cea mai mică ajustare totală brută).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a terenului estimat

SC AM VERUS SRL C.U.I. RO36203618 | Reg. Com.: J40/8299/2016

Punct de lucru: str. Iordache Golescu, nr 4A, sector 1, București office@iverus.ro www.iverus.ro

prin aceasta metoda este:

Valoare estimata (€)	51.000 €
Valoare estimata (€/mp)	54 €/mp
Valoare estimata (lei)	259.000 lei

5.3 Metoda extractiei

Extractia este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimate prin metoda costului de inlocuire net.

Determinarea valorii prin metoda extractiei reprezinta valoarea terenului extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin scaderea contributiei constructiilor care este estimata prin costuri.

Nu s-a aplicat

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Prezentarea valorii finale

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatile imobiliare ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Metoda comparatiilor directe	51.000 Euro
Metoda extractiei	nu s-a aplicat

În procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea corectiilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

6.2 Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatilor imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezentau la data inspectiei este estimata prin abordarea prin piata la:

51.000 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

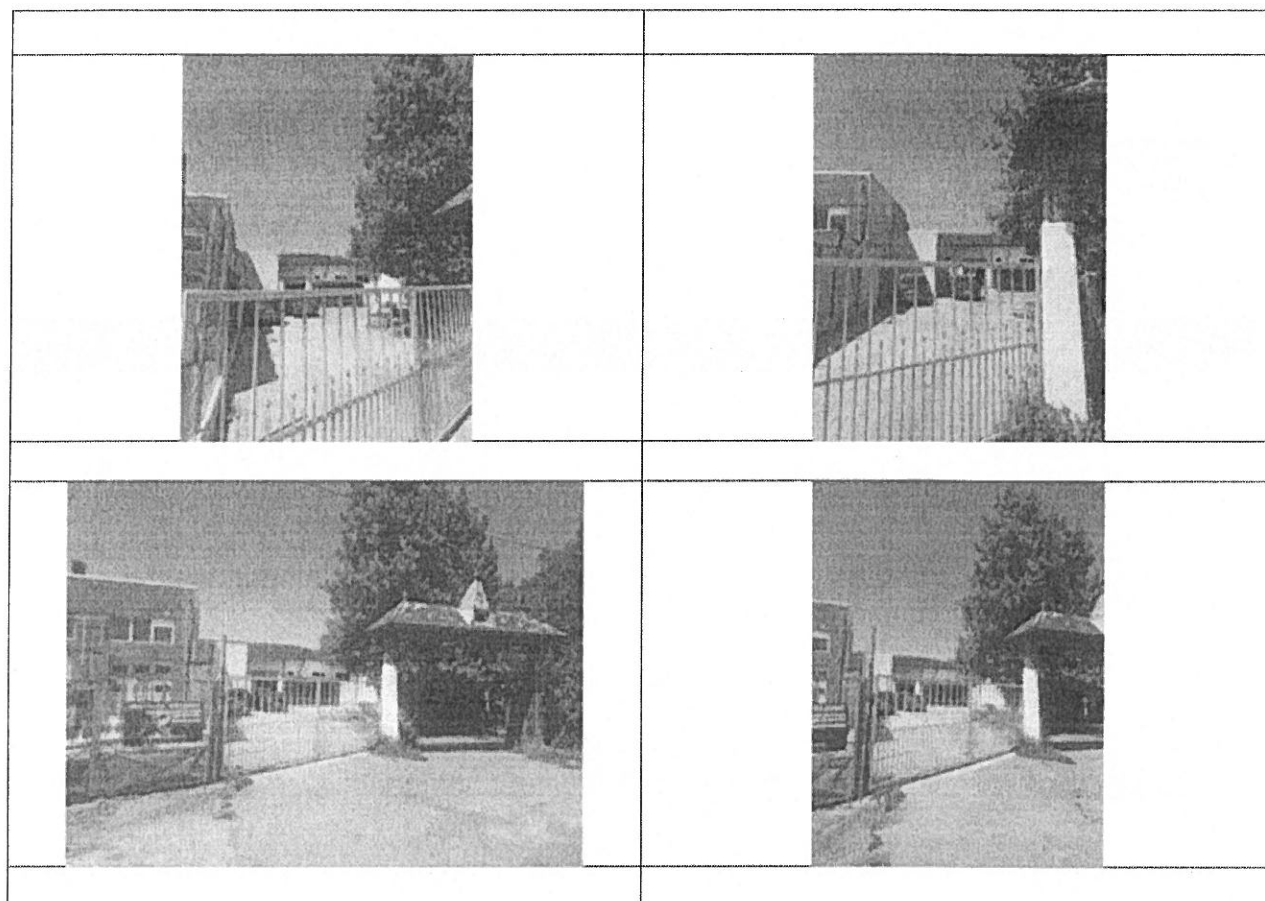
- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul atat cota exclusiva cat si cea indiviza;

- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

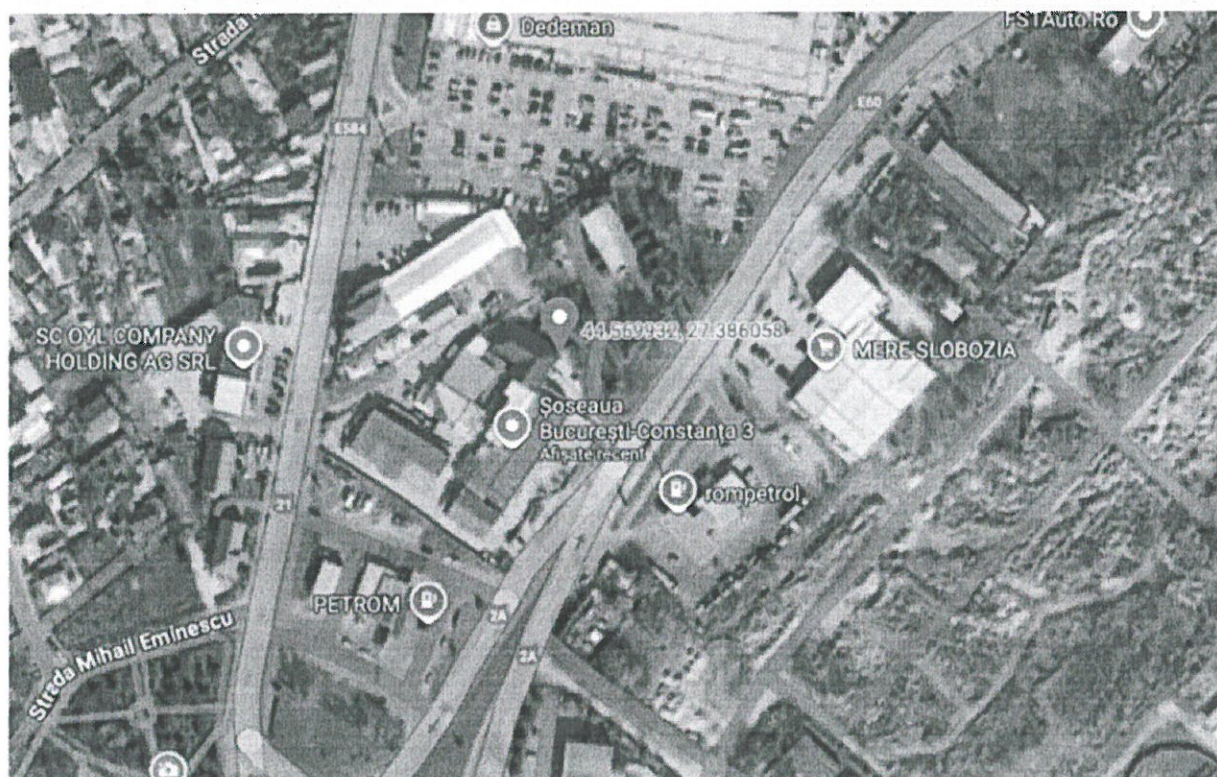
Evaluator autorizat,
Ing. Mihai Dediu
Nr legitimatie 18347



ANEXA 1 - FOTOGRAFII



ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE PROPRIETATE



ANEXA 3- TABELE SI GRAFICE COMPARABILE

COMPARABILE TERENURI DE VANZARE

Nr. Crt.	Date contact proprietar/agent imobiliar (telefon)	Localizare	Front stradal	Categoria	Pret oferta/ tranzactie (EUR)	Suprafata (mp)	Pret unitar Oferta /Tranzactie (EUR/mp /Au)	Mediana (EUR)	Minim (EUR)	Maxim (EUR)
A	Nume/Telefon: 0730.136.842	Slobozia, Str. Filaturii	40,00	Intravilan CC	114.000	3.800,00	30	40	30	82
B	Nume/Telefon: 0726.759.381	Slobozia, Benzinaria Mol	120,00	Intravilan CC	340.000	8.500,00	40	40	30	82
C	Nume/Telefon: GDPR	Slobozia, Str. Viilor	19,00	Intravilan CC	86.000	1.049,00	82	40	30	82

Link

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-slobozia-IDBNJo>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-slobozia-cu-iesire-dn2a/4dpe06dd7e47580e2e72792e72725.html>

retras la 19 martie 2025

LINK: <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-slobozia-IDBNJo>

Publicists:

COMPARABILA B

LINK: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-slobozia-cu-iesire-dn2a/4dgc064d71e475g0e2e72792e7g225.html>

romimo.ro ☀️ Contul meu Agenții imobiliare [Adaugă anunț](#)

[Toate județele](#) [Toate categoriile](#)

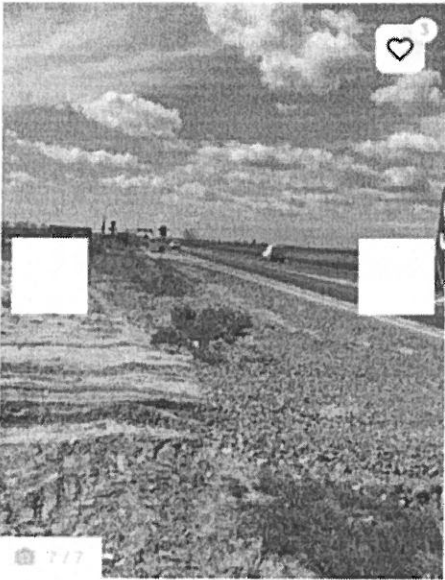
[Romimo](#) / [Anunțuri](#) / [Imobiliare](#) / [De vânzare](#) / [Terenuri de vânzare](#) / [Teren intravilan](#)

Teren intravilan Slobozia cu iesire DN2A

40 EUR negociabil

[Vezi foto](#) [Adaugă foto](#) [Salvează în favoris](#)

Văzută din: 9/28/2025 4:34:22 PM



3

7/7

Telefon validat

[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-slobozia-cu-iesire-dn2a/4dgc064d71e475g0e2e72792e7g225.html> Pagina 1 din 4

Specificații

Descriere

- Vand 8500 mp teren intravilan pozitionat la intrarea in Slobozia, Jud.Ialomita
- Terenul are deschidere la DN2A .

ID anunț: 1675195651

 Vizualizări: 1120

 Raportează

 Fă ofertă

 Arată telefon

COMPARABILA C
LINK: [retras la 19 martie 2025](#)

Teren, Constructii, supraf. de 1049 mp

ID: 5296552

Status: la vanzare din 9 decembrie 2024, retras la 19 martie 2025, data curenta: 30 septembrie 2025

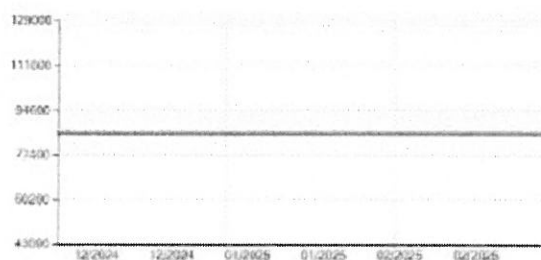
Adresa:	Nord, Slobozia, Ialomita	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	101 zile	E-mail:	
Prima pret solicitat:	86.000 EUR	Actualizat:	La Jumatate.ro - 09.12.2024 (prima aparitie) - expirat
Ultimul pret solicitat:	86.000 EUR		
	87 EUR/mp		

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.049 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.I.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistic:	Necunoscuta/Nu se aplica



Vand urgent casa cu teren intravilan in suprafata de 1.000mp, in orasul Slobozia, Judetul Ialomita, pe Str. Viitor Nr. 19, vizavi de gradinita Dexter, foarte aproape de Dedeman. Terenul beneficiaza de toate utilitatile: apa, gaze, curent electric, canalizare si sosea asfaltata in fata. Are o deschidere larga, latimea fiind de 19m si o lungime de 56m. Este imprejmuit cu gard, poarta automata pe lateral cu deschidere de 7m, oferind intimitate si securitate.



Conținutul articolului 13 din Ghidul de Evaluare - G.V. 520 (Standardul de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatoarea trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice corespunzătoare cu informațiile scrise. În raportul de evaluare trebuie să se includă sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și rataamentul pe baza căreia evaluatoarea a selectat proprietățile comparabile.

ANEXA 5 – GRILA DE COMPARATIE TEREN

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
Suprafata (mp):	949		3.800	8.500	1.049	
Pret oferta/vanzare €/mp			30	40	82	
Tip tranzactie			Oferta	Oferta	retras la 19 martie 2025	
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%	Au fost aplicate ajustari negative de 5% comparabilelor A, B si C pentru ca acesta este intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari	Abs		-2	-2	-4	
Pret ajustat €			29	38	78	
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale laturilor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			29	38	78	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			29	38	78	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			29	38	78	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			29	38	78	
Conditii de piata	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au aceleasi conditii de piata
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			29	38	78	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):	Slobozia	Slobozia, Str. Filatarii	Slobozia, Str. Benzinaria Mol	Slobozia, Str. Vilor		Au fost aplicate ajustari pozitive de 30% respectiv 20% comparabilelor A respectiv B deoarece sunt situate intr-o zona recunoscuta de piata ca fiind inferioara(industrială) si ajustari negative de 30% comparabilei C deoarece este amplasata intr-o zona recunoscuta de piata ca fiind superioara proprietatii subiect
Ajustari	%		30%	20%	-30%	
Ajustari	Abs		9	8	-23	
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata		Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au acces la drum asfaltat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Destinatii/Utilizare:	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii		
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Ajustari	Abs		0,00	0,00	0,00	
Suprafata (mp):	949	3.800	8.500	1.049		Au fost aplicate ajustari pozitive de 20% comparabilelor A si B pentru ca au suprafete mai mari recunoscute de piata ca fiind oferite la preturi de euro/mp mai mici decat loturile cu suprafete similare cu cea a proprietatii de evaluat
Ajustari	%		20%	20%	0%	
Ajustari	Abs		6	8	0	
Front stradal:	10	40	120	19		
Raport latitudini	9,49	2,38	0,59	2,91		Au fost aplicate ajustari negative de 3 % comparabilelor A, B si C deoarece au forme regulate fata de proprietatea subiect care are forma neregulata
Ajustari	%		-3%	-3%	-3%	
Ajustari	Abs		-1	-1	-1	
Constructii pe teren	Da	Nu	Nu	Nu		Nu au fost necesare ajustari deoarece terenul evaluat este in ipoteza terenului liber
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0,00	0,00	0,00	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Da	Nu	Nu	Nu		Nu au fost necesare ajustari
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			42	52	54	
Ajustare totala netă €			13	14	24	
Ajustare totala netă (%)			47%	37%	-31%	
Ajustare totala brută €			15	16	24	
Ajustare totala brută (%)			53,00%	43,00%	31,10%	
Numar ajustari			3	3	2	
Valoare estimata (€)	51.000 €					
Valoare estimata (€/mp)	54 €/mp					
Valoare estimata (lei)	259.000 lei					
cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila:				C		

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
Sursa informatiei		https://www.storia.ro/r-o/oferta/vand-teren-intravilan-slobozia-IDBNJo	https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-slobozia-cu-iesire-dn2a/4dgc064d7ie475g0e2e72792e7g225.html	retras la 19 martie 2025
Preț de oferta/vanzare €		114.000	340.000	86.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		30	40	82
Suprafata teren mp		3.800	8.500	1.049
Localizare (Cartier/Zona):	Slobozia	Slobozia, Str. Filaturii	Slobozia, Benzinaria Mol	Slobozia, Str. Viilor
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii
Suprafata (mp):	949	3.800	8.500	1.049
Front stradal:	10	40,00	120,00	19,00
Raport laturi	9,49	2,38	0,59	2,91
Constructii pe teren	Da	NU	Nu	NU
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Da	Nu	Nu	Nu

ANEXA 6 - DOCUMENTE


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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
 Carte Funciară Nr. 34909 Slobozia

Nr. cerere: 78709
 Ziua: 14
 Luna: 07
 Anul: 2025
 Cod verificare: 1003914-02187



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ialomița, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Sos BUCUREȘTI - CONSTANȚA, Nr. 3

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	34909	949	Construcția C1 înscrisă în CF 34909-C1; Construcția C3 înscrisă în CF 34909-C3.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40339 / 02/07/2013	
Contract De Concesiune nr. 2347 din 2007;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA	
OBSERVAȚIE: poartă transmisă din CF 34285-Slobozia înscrisă prin încheierea nr. 18689 din 03/06/2008	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
70441 / 19/08/2015	
Act Administrativ nr. 5, din 03/08/2015 emis de Primăria Slobozia, județul Ialomița;	
C3 Se notează contractul de închiriere nr. 5/03.02.2015, încheiat între UAT Slobozia și SC MAYRA CONSTRUCT SRL	A1
74706 / 03/07/2024	
Act Notarial nr. 1400, din 02/07/2024 emis de Diaconescu Remus Ștefan;	
C5 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Lege	A1
1) SOCIETATEA BLACK SAILS S.R.L.	

Carte Funciară Nr. 34909 Comuna/Craș/Municipiu: Slobozia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)**	Observații / Referințe
34909	949	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARĂ IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intensivitate	Suprafața (mp)	Tarlată	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	Curți construcții	DA	949	-	-	-	Lot 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.573	2	3	13.766
3	4	10.127	4	5	5.383
5	6	4.171	6	7	12.058
7	8	6.05	8	9	2.84
9	10	4.874	10	11	4.839
11	12	1.048	12	13	6.081

Carte Funciară Nr. 34909 Comuna/Oraș/Municipiu: Slobozia

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	16.392	14	15	3.157
15	16	11.753	16	17	5.248
17	18	5.21	18	19	3.894
19	20	6.021	20	21	14.113
21	22	8.928	22	1	7.613

** 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, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/07/2025, 22:24

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Formular pentru informații ON-LINE la serviciu epay.ancpi.ro

Formular de contactare: 1.3



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

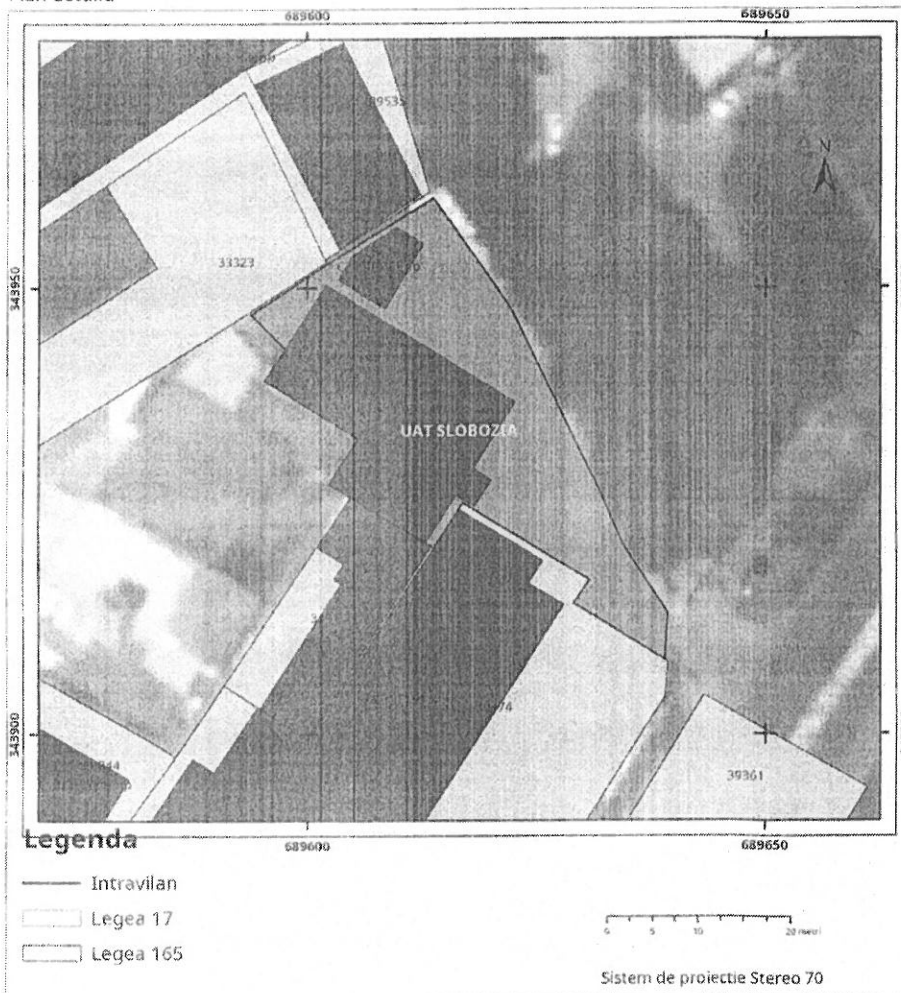


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

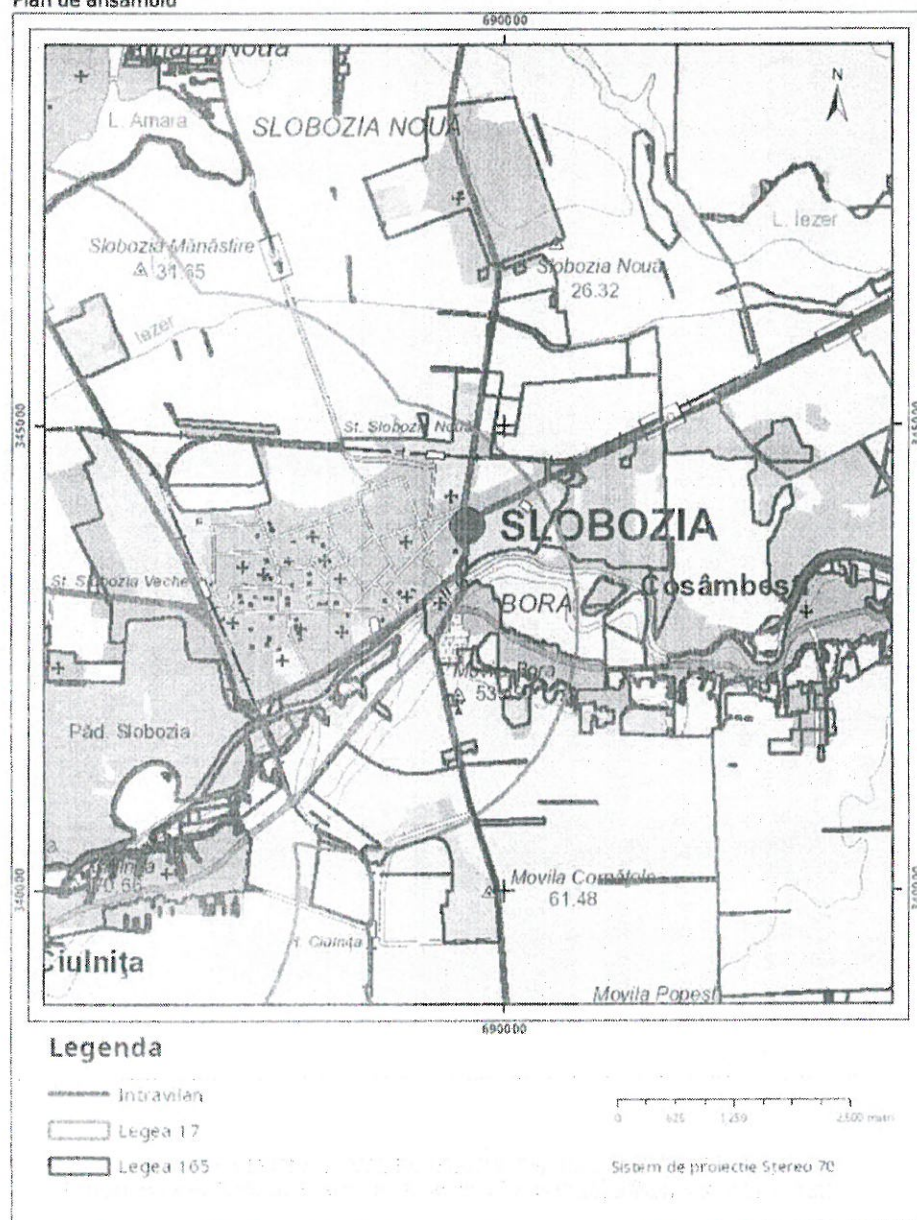
pentru imobilul cu IE 34909, UAT Slobozia / IALOMITA, Loc.
Slobozia, Sos. Bucuresti - Constanta, Nr. 3

Nr.cerere	79509
Ziua	16
Luna	07
Anul	2025

Teren: 949 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta(mp): Curti Constructii 949mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 18-06-2013
Data și ora generării: 16-07-2025 13:13

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare> Pag. 2 din 2

Primarul Municipiului



25-71451-DFB Primaria Slobozia 17.07.2025

Dna. Barboșela

18.07.2025

CERERE

pentru cumpărare teren concesionat

Sem. Urzariu

17.07.2025

Sussemnat(a) SC BLACK SAILS SRL reprezentată prin Titu Robert Valentin
cu sediul în localitatea GHE. LAZAR, CUIR0416205 str. REVOLUTIEI
nr. 115 bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul IALOMITA, solicit
cumpărarea terenului în suprafață de 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada
SOS. BUCUREȘTI-CONSTANTA, nr. 5, lot. _____, județul Ialomița.

MODALITATEA DE SOLUȚIONARE A CERERII:

- ☐ Împuternicesc autoritatea publică / îmi ofer consimțământul expres ca autoritatea publică să obțină în mod direct documentele solicitate de la autoritățile emitente / autoritățile care dețin acele documente, conform Art. 4 din OUG 41/2016, cu respectarea prevederilor GDPR.
- ☒ Furnizez documentele solicitate în format tipizat, autoritatea publică având obligația conform Art. 3 din OUG 41/2016 să asigure fotocopierea în mod gratuit a acestor documente.

DURATA ESTIMATĂ PENTRU COMPLETAREA CERERII:

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

DOCUMENTELE NECESARE ÎN VEDEREA SOLUȚIONĂRII CERERII:

- contract de concesiune;
- contract de vânzare cumpărare (unde este cazul);
- autorizație de construire;
- certificat de urbanism;
- procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
- extras de carte funciară actualizat (NU mai vechi de 30 de zile);
- documentație cadastrală (inclusiv plan de amplasament și delimitarea imobilului) lipsă ??
- certificat fiscal (NU mai vechi de 30 de zile);
- certificat constatator;
- REVISAL din care să reiasă numărul angajaților (în cazul persoanelor juridice care optează pentru cumpărarea în rate).

Data, 17.07.2025

Semnătură

Tel:

Adresa mail:

transcuro.il@yahoo.com



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34909 Slobozia

Nr. cerere	78700
Ziua	14
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare

100191629389



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Sos BUCURESTI - CONSTANTA, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34909	949	Construcția C1 înscrisă în CF 34909-C1; Construcția C3 înscrisă în CF 34909-C3;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40339 / 02/07/2013		
Contract De Concesiune nr. 2147 din 2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) PRIMARIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 34285/Slobozia, înscrisă prin încheierea nr. 18889 din 03/06/2008;		

C. Partea III. SARCINI

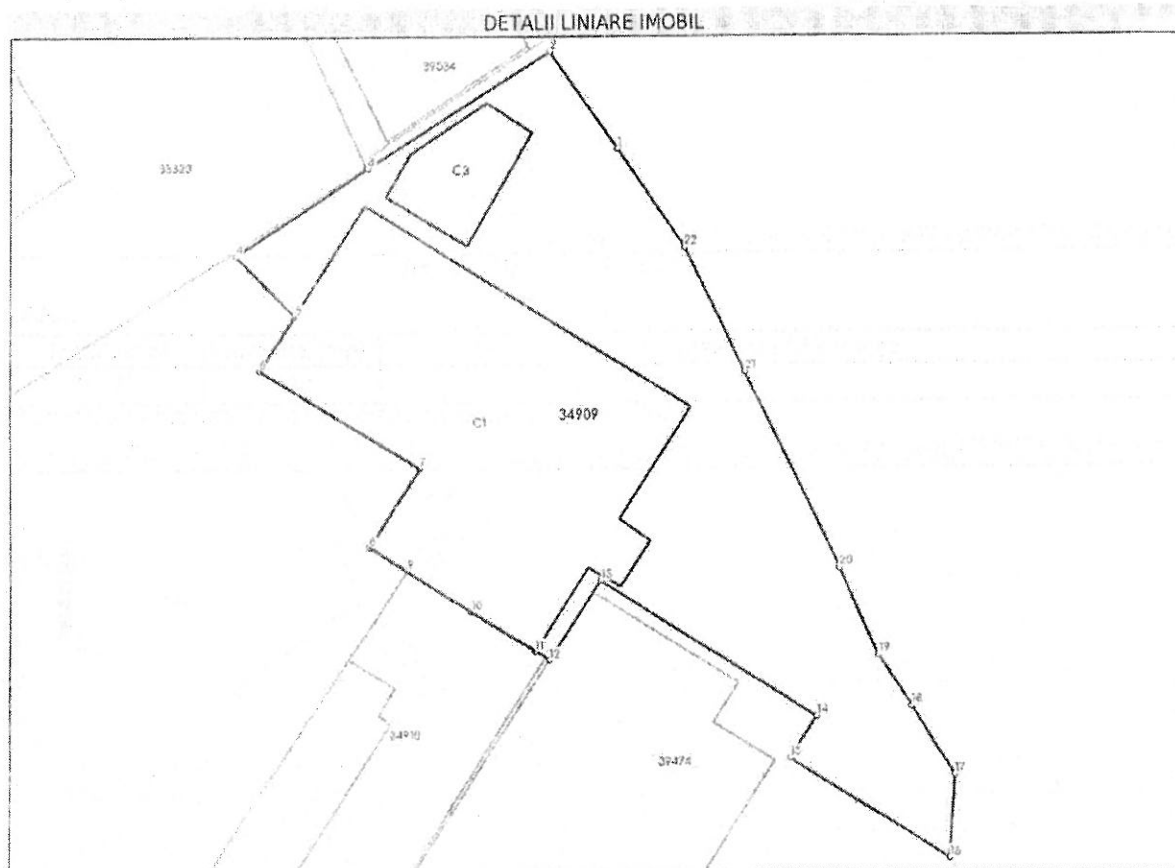
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
70441 / 19/08/2015		
Act Administrativ nr. 5, din 03/08/2015 emis de Primaria Slobozia, județul Ialomita;		
C3	Se notează contractul de închiriere nr.5/03.02015, încheiat între UAT Slobozia și SC MAYRA CONSTRUCT SRL.	A1
74706 / 03/07/2024		
Act Notarial nr. 1400, din 02/07/2024 emis de Diaconescu Remus Stefan;		
C5	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Lege	A1
1) SOCIETATEA BLACK SAILS S.R.L.		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34909	949	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	949	-	-	-	Lot 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.573
3	4	10.127
5	6	4.171
7	8	6.05
9	10	4.874
11	12	1.048

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	13.766
4	5	5.383
6	7	12.058
8	9	2.84
10	11	4.839
12	13	6.081

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	16.392	14	15	3.157
15	16	11.753	16	17	5.248
17	18	5.21	18	19	3.894
19	20	6.021	20	21	14.113
21	22	8.928	22	1	7.613

** 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 ANCPI 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, 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,

14/07/2025, 22:24

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3398 / 05 APRILIE 2024

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și
2. **S.C. AVRAM GRAIN S.R.L.**, cu sediul în județul Ialomița, Municipiul Slobozia, Piața Agroalimentară, nr. Cadastral 1074-C1, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J21/165/2013, având cod unic de înregistrare 31621180, reprezentată de administratorul **GEORG IULIAN**, cetățean român, domiciliat în Municipiul Slobozia, CNP [REDACTAT] prin Cabinet de Avocat **Constantin Marius**, cu sediul în Slobozia, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În temeiul prevederilor:

- art. 41 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Contract de vânzare autenticat sub nr. 143/26.01.2024 încheiat la Societate Profesională Notarială Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, Notar public Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în Municipiul București, Sector 2
- Contractul de închiriere nr. 5/03.08.2015 încheiat cu S. C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L., 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 949,00 mp, din domeniul privat al Municipiului Slobozia, inventariat la poziția 1037, conform Anexei la H.C.L. nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare, identificat cu numărul cadastral 34909, întabulat în cartea funciară nr. 34909 a U.A.T. Municipiul Slobozia, situat în municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța, nr. 3, lot 1, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- Nord: teren proprietate privată și domeniul public al statului;
- Sud: teren domeniul privat al mun. Slobozia;
- Est: teren domeniul public al mun. Slobozia și domeniul public al statului;
- Vest: teren domeniul privat al mun. Slobozia;

în conformitate cu obiectivele concedentului.



(2) Obiectivul Concedentului este C1 - spațiu prestări servicii - construcții industriale și edilitare, (hală construcții și instalații identificată prin numărul cadastral C1-34909 și magazie identificată prin numărul cadastral C3-34909, înscrise în C.F. nr. 34909-C1 și 34909-C3 a U.A.T. Municipiul Slobozia).

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

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

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

III. TERMENUL

Art. 2.

(1) Prezentul contract este valabil de la data încheierii până la data de 28 februarie 2056.

(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 5.580,12 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 5,88 lei/mp/an.

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

(3) Pentru perioada folosinței terenului, cuprinsă între data dobândirii imobilului (conform Contract de vânzare autenticat sub nr. 143/26.01.2024) și data încheierii contractului de concesiune, concesionarul datorează o sumă egală cu redevența aferentă perioadei menționate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4.

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

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

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

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



VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5. - Drepturile concesionarului

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

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

Art. 6. - Drepturile concedentului

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

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

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

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7. - Obligațiile concesionarului

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8. - Obligațiile concedentului

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

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

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9.

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

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;



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

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

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

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

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

g) în caz de forță majoră.

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

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

b) bunuri proprii vor fi preluate de către CONCESIONAR.

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

Art. 10.

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

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11.

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

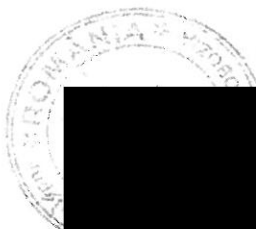
(2) Prezentul contract constituie titlu executoriu prin voința părților.

XI. LITIGII

Art. 12.

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

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



XII. DEFINITII

Art. 13.

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

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

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

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

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

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

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

XIII. CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

Art. 14.

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

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



XIV. DISPOZITII FINALE

(1) La încheierea prezentului contract de concesiune încetează efectele contractului de închiriere nr. 5/03.08.2015 încheiat cu S. C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L..

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

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



CONCEDENT,
MUNICIPIUL SLOBOZIA

PRIMAR
SOARE DRAGOȘ

[Redacted signature]

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

[Redacted signature]

Director D.F.P.L.,
ec

[Redacted signature]

Șef B.U.A.T.,
Radu Florin-Cristian

[Redacted signature]

Întocmit,
cons. Grecu Lidia

[Redacted signature]

CONCESIONAR,
S.C. AVRAM GRAIN S.R.L.

prin Cabinet de Avocat
Constantin Marius

[Redacted signature]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA
AVIZ PENTRU CONTROL
FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
NR. 22/11.01.2015
SEMNTUR
LUNA - 01.01.2015

ROUMANIE

ROMANIA

ROMANIA



CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE ID

IDENTITY
CARD

CNP

NUME/NOM/Name

TITI

Prenume/Prenom/First name

ROBERT-VALENTIN

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud. IL Mun. Slobozia

Domiciliu/Adresse/Address

Jud. IL Mun. Slobozia

Sex/Sexe/Sex

M

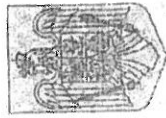
428



IL

SPECE SLOBOZIA

Validitate/Validite/Validity
03.06.20-12.05.2030



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: BLACK SAILS S.R.L.

Sediu social: Sat Gheorghe Lazăr, Comuna Gheorghe Lazăr, Strada REVOLUȚIEI, Nr. 1B, Județ
Ialomița

Activitatea principală: 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Cod Unic de înregistrare: 47162505 din data de: 10.11.2022

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ21/749/2022

Nr. de ordine în registrul comerțului: 121/749/10.11.2022

Data eliberării: 11.11.2022



Seria B Nr. 4465212



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Comisia Economico-Financiară

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909, către S.C. Black Sails S.R.L.

Comisia Economico-Financiară, întrunită în sedință în data de Noiembrie 2025, a luat în discuție următoarele materiale:

- Cererea S.C. Black Sails S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 71451/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 97426/2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, județul Ialomița, nr. Cadastral 34909 înscris în cartea funciară nr. 34909;
- Referatul de aprobare al domnului Viceprimar I Mușat Gabriel;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 105460/14.11.2025;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Viceprimar.

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 (pozițiile nr. 176, 328 și 646 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,
Stoica Mihaela

SECRETAR,
Săvoiu Octavian



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Comisia de Comert si Prestarii Servicii

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șos București – Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909, către S.C. Black Sails S.R.L.

Comisia de Comert si Prestarii Servicii, întrunită în sesiune în data de Noiembrie 2025, a luat în discuție următoarele materiale:

- Cererea S.C. Black Sails S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 71451/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 97426/2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, județul Ialomița, nr. Cadastral 34909 înscris în cartea funciară nr. 34909;
- Referatul de aprobare al domnului Viceprimar I Mușat Gabriel;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 105460/14.11.2025
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Viceprimar.

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 pozițiile nr. 176, 328 și 646 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,
Manea Gigi

SECRETAR,
Radu Paros Mihăiță