



**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. 81028/26.08.2025

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 34,41 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Răzoare, bloc 12, sc. A, ap.11, înscris în Cartea Funciară nr. 33054, cu nr. cadastral 2012, către domnul Trifan Marian Andrei și doamna Trifan Georgiana Alexandra

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data 28 august 2025,

Având în vedere:

- Cererea domnului Trifan Marian Andrei înregistrată cu nr. 63816/18.06.2025, respectiv acordul exprimat de deținătorul terenului, având numărul de înregistrare 79066/19.08.2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Răzoare, bloc 12, sc. A, ap.11, înscris în Cartea Funciară nr. 33054, cu nr. cadastral 2012 către domnul Trifan Marian Andrei și doamna Trifan Georgiana Alexandra;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 80688/25.08.2025;
- 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. 199/30.06.2025 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare.

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 34,41 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Răzoare, bloc 12, sc. A, ap.11, înscris în Cartea Funciară nr. 33054, cu nr. cadastral 2012, cu o valoare de 3.132 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 34,41 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Răzoare, bloc 12, sc. A, ap.11, înscris în Cartea Funciară nr. 33054. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 3277/31.01.2022.

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

Art. 3. – (1) Prețul care urmează a fi achitat de către dl. Trifan Marian Andrei și d-na Trifan Georgiana Alexandra pe terenul situat în Municipiul Slobozia, str. Răzoare, bloc 12, sc. A, ap.11, înscris în Cartea Funciară nr. 33054, cu nr. cadastral 2012, este de 3.132 lei, la care se adaugă T.V.A.

(2) Prețul de vânzare stabilit la alin. 1 se va achita integral la data întocmirii contractului.

Art. 4. – Domnul Trifan Marian Andrei și doamna Trifan Giorgia Alexandra vor fi notificați 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. 81033/26.08.2025

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 34,41 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Răzoare, bloc 12, sc. A, ap.11, înscris în Cartea Funciară nr. 33054, cu nr. cadastral 2012, către domnul Trifan Marian Andrei și doamna Trifan Georgiana Alexandra

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către domnul Trifan Marian Andrei, înregistrată cu nr. 63816/18.06.2025, respectiv acordul exprimat de deținătorul terenului, având numărul de înregistrare 79066/19.08.2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Răzoare, bloc 12, sc. A, ap.11, înscris în Cartea Funciară nr. 33054, cu nr. cadastral 2012 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 80688/25.08.2025.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către **dl. Trifan Marian Andrei și d-na Trifan Georgiana Alexandra**, face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 199/30.06.2025 pozitia nr. 1915.

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

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

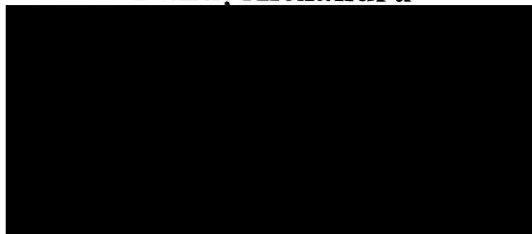
Totodată vă aducem la cunoștință faptul că **dl. Trifan Marian Andrei și d-na Trifan Georgiana Alexandra**, sunt beneficiarii contractului de concesiune nr. 3277/31.01.2022, pentru care plătește o redevență de 214 lei pe anul 2025.

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

La baza proiectului de hotărâre promovat stau următoarele prevederi legale:

- art. 1650 alin. (1), art.1652, 1657, 1660, 1666 alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. Slobozia nr. 199/30.06.2025 privind modificarea și completarea H.C.L. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare .
- 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.

**PRIMAR,
Potor Dănuț Alexandru**





ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Compartiment Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar

Nr.80688/25.08.2025

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 **dl. Trifan Marian Andrei și d-na Trifan Georgiana Alexandra** din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 63816/2025.

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 **dl. Trifan Marian Andrei și d-na Trifan Georgiana Alexandra** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, str. Răzoare, blc. 12, sc.A, ap.11 județul Ialomița, cu suprafața de **34,41 mp**, nr. cadastral 2012 înscris în cartea funciară nr. 33054, pentru suma de 3.132 lei.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către **dl. Trifan Marian Andrei și d-na Trifan Georgiana Alexandra**, face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 199/30.06.2025 pozitia nr. 1915.

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

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

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că **dl. Trifan Marian Andrei și d-na Trifan Georgiana Alexandra**, sunt beneficiarii contractului de concesiune nr. 3277/31.01.2022, pentru care plătește o redevență de 214 lei pe anul 2025.

Apreciem ca solicitarea **dl. Trifan Marian Andrei și d-na Trifan Georgiana Alexandra** 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 Burlacu Nicoleta

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

Cadastru,

Cons. Ciobanu Laurentiu



25-63816-DFB Primaria Slobozia 18.06.2025

Mari Barboșelu

19.06.2018

PERSOANE FIZICE

CERERE

pentru cumpărare teren concesionat

Subsemnatul(a) TRIFAN MARIAH ANDREI cu domiciliul în localitatea [redacted] str. [redacted], nr. [redacted] bl. [redacted], sc. [redacted], ap. [redacted], județul COLARASI, solicit cumpărarea terenului în suprafață de 39,41 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada [redacted], nr. [redacted], lot. [redacted], 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)
- certificat fiscal (NU mai vechi de 30 de zile);

Data,
18.06.2025

Sem

Tel:

Adresa mail: [redacted]

DOM ??

într-o în p. 10.06.2018

EXPRIMAREA LIBERĂ A CONSIMȚĂMÂNTULUI
PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Subsemnatul (a) TRIFAN MARIAM ANDREI, cu domiciliul în județul [REDACTAT], municipiul/orașul/comuna [REDACTAT], satul/sectorul [REDACTAT], strada [REDACTAT], nr. [REDACTAT] bl. [REDACTAT], sc. [REDACTAT], et. [REDACTAT], ap. [REDACTAT], telefon [REDACTAT], identificat cu B.I./C.I. seria [REDACTAT], nr. [REDACTAT],

Confirm că am fost informat referitor la prevederile Regulamentului UE 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și că mi-au fost aduse la cunoștință drepturile și responsabilitățile mele prevăzute în Regulamentul menționat anterior.

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.

Prin semnarea prezentului document, îmi exprim consimțământul privind prelucrarea datelor mele cu caracter personal în scopul soluționării cererii cu respectarea prevederilor Regulamentului UE 679/2016.

Data,

18.06.2025

Semnătură,

[REDACTAT]

(Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal)

Buc Barbozeli

20.08.2025

JB

Domnule Primar,

Subsemnatul TRIFAN MARIAN ANDREI, domiciliat [REDACTED],
[REDACTED], în urma adresei dumneavoastră nr. 77965/13.08.2025 vă
comunic că sunt de acord cu prețul de vânzare rezultat în urma raportului de evaluare, și
menționez ca voi achita prețul integral de 3132 de lei, la data semnării contractului.

Data,

19.08.2025

Semnătura,

[Signature]



25-79066-DFB Primaria Slobozia 19.08.2025



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.77965 /13.08.2025
Ex. 1/1

Către,
Trifan Marian Andrei
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 63816/2025, privind cumpărarea terenului în suprafață de 34,41 mp aferent locuinței situată în str. Răzoare, bl.12, et.3, sc. A, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 3277/31.01.2022, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 3.132 lei.

PRIMAR,
ADMINISTRATOR PUBLIC

Mocioniu A.1.1



Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială,
Drăghici Mirela

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

Am primit / EXEM

Î/R: B.O.M.-1 ex-C.P.C.F.F.

*

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3277 , 31 Ianuarie 2022

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și
2. TRIFAN MARIAN-ANDREI, cetățean român, cu domiciliul în S [redacted]
[redacted] rit sub regimul comunității legale de bunuri cu Trifan Georgeta - Alexandra, [redacted], în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În temeiul Legii 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al municipiului Slobozia nr. 128 din 29.06.2017 privind aprobarea Regulamentului referitor la concesionarea/închirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Municipiului Slobozia și Contract de vânzare autenticat sub nr. 1864/18.11.2021, încheiat la Birou Individual Notarial P[un Mariana cu sediul în municipiul Slobozia, județul Ialomița, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, cotă-parte teren în suprafață indiviză de 34,41 mp., din dreptul de concesiune asupra terenului aferent blocului, din domeniul privat al municipiului Slobozia și identificat cu nr. cadastral 2012, întabulat în cartea funciară nr. 33054 a UAT Slobozia, strada Răzoare, nr. 4, bloc 12, scara A, etaj 3, ap. 11, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

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

în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul Concedentului este construcția C1 - apartament (identificată prin nr. cadastral 2012/1;11, întabulat în C.F. nr. 33054-C1-U12).

(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).



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Str RAZOARE, Bl. 12, Sc. A, Et. 3, Ap. 11

Părți comune: in CF hartie 645,47 mp, nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	33054-C1-U12	139,48	92,61	12,08	34,41	cota de 34,41mp - teren concesionat, s. boxa 11,72 mp.

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/06/2025, 08:29

Cod verificare



100190571838

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 33054, UAT Slobozia / IALOMITA, Loc.
 Slobozia, Str. Razoare

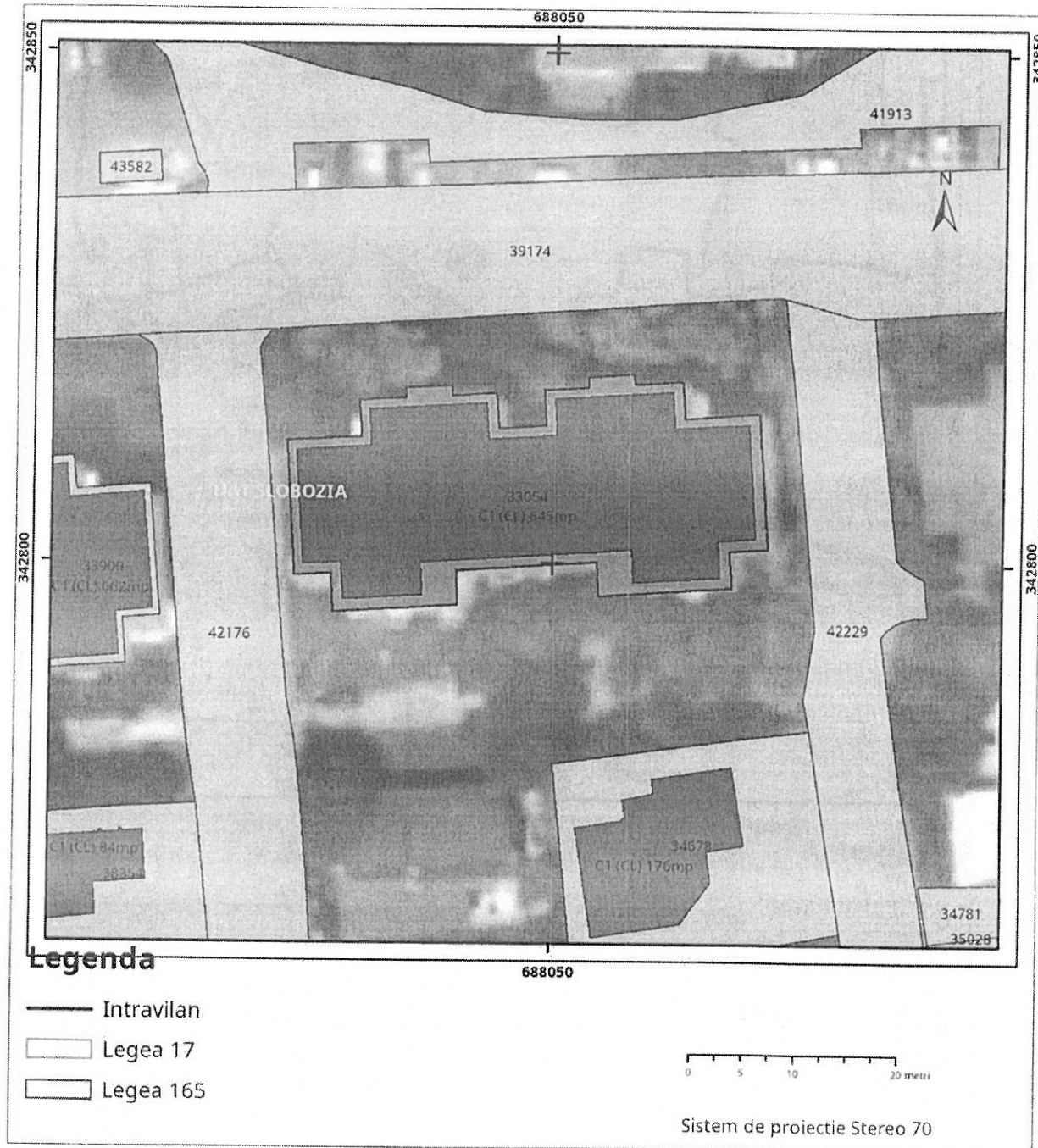
Nr.cerere	68244
Ziua	18
Luna	06
Anul	2025

Teren: 812 mp

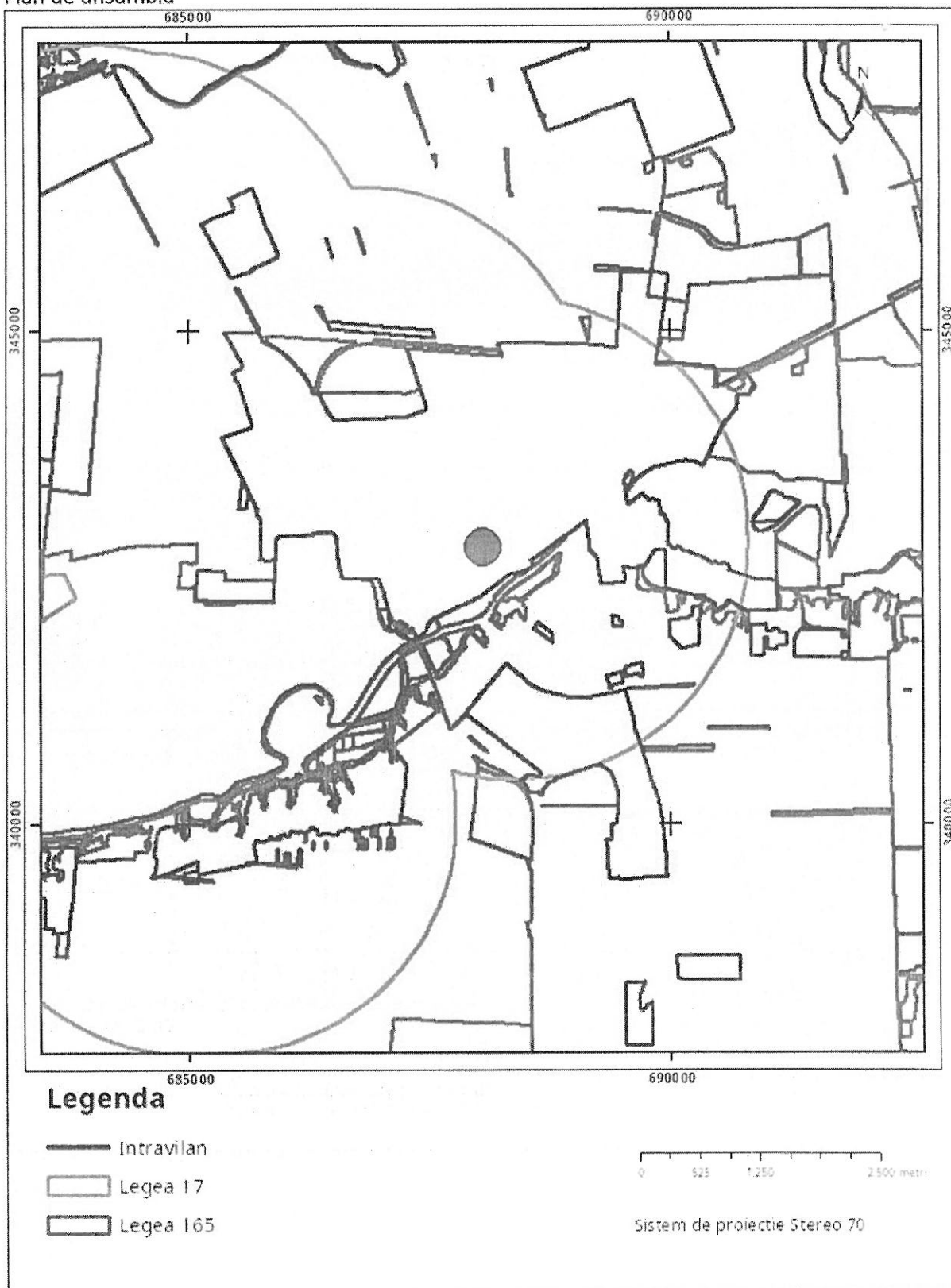
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii0

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: -
Data și ora generării: 18-06-2025 08:58



ROMANIA
Municipiul Slobozia
DIRECTIA FINANTE PUBLICE LOCALE
Strada Episcopiei, nr.1
CF 4365352
TEL. 0243 - 231401 FAX 0243-212149

Nr. 2025-59091 /data elib. 30.05.2025

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

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **TRIFAN MARIAN ANDREI** nr. **59017** din data de **30.05.2025** cu domiciliul in **str. Galbenelelor, nr. 43, Constantin Brancoveanu, Calarasi** legitimata prin **CI** serie numar **CNP/CUI 1880504211196**, avand calitatea de proprietar/coproprietar/mandatar 1) /executor 2) /mostenitor 3) si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic **10149426** se atesta urmatoarele:

figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri 3):

TRIFAN GEORGIANA-ALEXANDRA/MARIAN ANDREI BD. MATEI BASARAB NR. 51 BL. L4 SC. A ET. 2 AP. 7, SLOBOZIA JUD IALOMITA

tip	Declaratie
CLADIRE	Data dob.: 18.11.2021 STR. RAZOARE BL. 12 SC. A ET. 3 AP. 11 Constructie1: Rezidential -50% spatii subsol: Supr. constr. 16.41 m.p. din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 15199 14 lei, An constr.: 1993, Zona: A, Certificat energetic NU;
CLADIRE	Data dob.: 18.11.2021 STR. RAZOARE BL. 12 SC. A ET. 3 AP. 11 Constructie1: Rezidential -corp principal: Supr. constr. 151.56 m.p. din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 468083.97 lei, An constr.: 1993, Zona: A, Certificat energetic NU;
CLADIRE	Data dob.: 22.12.2020 STR. MIHAI EMINESCU NR. 15 BL. 15a SC. A ET. 4 AP. 15 Constructie1: Rezidential -corp principal: Supr. constr. 75.40 m.p. din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 232668.38 lei, An constr.: 1991, Zona: A, Certificat energetic NU;
CLADIRE	Data dob.: 23.04.2025 STR. LACULUI BL. G110 SC. B ET. 4 AP. 110, Suprafata construita la sol: 1162.00 Constructie1: Rezidential -corp principal: Supr. constr. 38.60 m.p. din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 119213.78 lei, An constr.: 1976, Zona: A, Certificat energetic NU;
CONCESIONARE LEI	(3277/31.01.2022) (18.11.2021/22.09.2052) STR. RAZOARE NR. 4 BL. 12 SC. A ET. 3 AP. 11
TEREN INTRAVILAN	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 20 mp; STR. MIHAI EMINESCU NR. 15 BL. 15A SC. A ET. 4 AP. 15
TEREN INTRAVILAN	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 8.90 mp; STR. LACULUI BL. G110 SC. B ET. 4 AP. 110 Nr Cf 30201-c1-u81; Nr Cadastral 24/110
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 34.41 mp; STR. RAZOARE BL. 12 SC. A ET. 3 AP. 11

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

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

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

Alte mentiuni ale organului fiscal: .

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

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru 5) **Înstrainare bunuri imobile**

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

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

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

Mura Raducanu

Digitally signed by Mura
Raducanu
Date: 2025.05.30 12:31:09 +03'00'

Intocmit azi la data **30.05.2025**
SECELEANU MARIUS
functie, prenume si nume

Conform Regulamentului 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, termeniile juridice ale prelucrării datelor pot fi: rotația contractuală, obligațiile legate ale operatorului, interesul public sau exercitarea autorității oficiale cu care este investit operatorul. Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare și acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare și ștergere a acestor date, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție împotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automată a datelor cu caracter personal.

1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.

2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executorii judecătorești/bancari

3) Mostenitorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces

4) Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri...proprietate folosință.../alte situații

5) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea anexat și va purta semnăturile și stampila organului fiscal local. Anexa este valabilă însoțită doar de certificat

6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a mostenitorului.

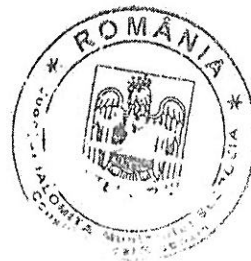
*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.



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



HOTĂRÂRE

referitoare la modificarea și completarea H.C.L. nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședință ordinară din data de 30 iunie 2025,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Slobozia cu nr. 56891/21.05.2025, respectiv Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar nr. 66380/26.06.2025;
- Procesul-verbal al Comisiei de inventariere a bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Slobozia, înregistrat sub nr. 63653/17.06.2025;
- Raportul de avizare al Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slobozia;
- H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. art. 357, respectiv ale art. 139 alin. (3) lit. g) din Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I.– (1) Se aprobă modificarea pozițiilor 899, 1278 și 1898, abrogarea pozițiilor 176, 1600 și 1776, respectiv completarea Anexei la HCL Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare, cu șase noi poziții, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă modificarea poziției 533 și completarea cu patru poziții noi (1916 - 1919) din Anexa la HCL Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. – Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate.

Art. III. – Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Slobozia și pe site-ul www.municipiulslobozia.ro.

Art. IV. – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Direcției Urbanism și Serviciii Utilități Publice, Compartiment Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar, în vederea ducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Alecu Florica



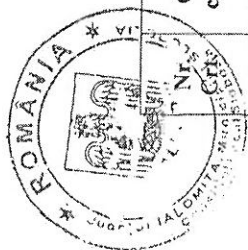
Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI

Jur. Tudoran Valentin

Nr. 199

Din 30.06.2025



Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 199 din 30.06.2025

Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoare de inventar [mii lei]	Situație juridică actuală
899	Teren	Amplasament: str. Răzoare, bloc 14, scara B, ap. 27 (locuință) Vecinătăți: N - teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; S - teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; E - casa scării B; V - teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; Suprafață = 31.67 mp	2025	15.835,00	OUG 57/2019 HCL/2025 Nr cad 2479/27 CF 30666-CI-U28
1278	Teren	Amplasament: b-dul Matei Basarab, bloc MB20, scara A și B (locuințe) Vecinătăți: - 20,13 mp. pentru apartamentul 5, scara A; - 28,57 mp. pentru apartamentul 5, scara B; - 28,57 mp. pentru apartamentul 29, scara B. Suprafață = 77.27 mp	2011	6.911,03	OUG 57/2019 HCL/2025
1898	Teren	Amplasament: strada Răzoare, nr. 4, bloc 12 (bloc locuințe) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public - strada Răzoare; - Sud : teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; - Est : teren domeniul public - strada Dumbrava Roșie; - Vest: teren domeniul public - strada Duzilor; Suprafață = 615 mp	2011	54.446,69	OUG 57/2019 HCL/2025
1910	Teren	Amplasament: șos. Brăilei, nr. 25K, lot 1 Vecinătăți: N - drum de exploatare DE 242/2 S - domeniul public al statului având nr cad 38725 E - domeniul privat la mun. Slobozia având nr cad 43838 V - domeniul public al mun. Slobozia - DC 53 Suprafață = 10.000 mp	2023	5.643,000	OUG 57/2019 Act dezmembreare prin lotizare nr 455/22.05.2025 HCL/2025 Nr cad 43837 CF 43837
1911	Teren	Amplasament: șos. Brăilei, nr. 25K, lot 2 Vecinătăți: N - drum de exploatare DE 242/2 S - domeniul public al statului având nr cad 38725 E - domeniul privat la mun. Slobozia V - domeniul privat al mun. Slobozia având nr cad 43837 Suprafață = 27.620 mp	2023	5.643,000	OUG 57/2019 Act dezmembreare prin lotizare nr 455/22.05.2025 HCL/2025 Nr cad 43838 CF 43838

1912	-	Teren	Amplasament: str. Dripiei nr. 1-3 Vecinătăți: N - domeniul privat al mun Slobozia având nr cad 37271 S - domeniul privat al mun. Slobozia având nr cad 38434 și 38623 E - domeniul public al mun. Slobozia având nr cad 31801 V - domeniul privat al mun. Slobozia având nr cad 38680 și 39832 Suprafață = 600 mp	2025	300.000	OUG 57/2019 Act de alipire nr. 428/15.05.2025 HCL/2025 Nr cad 45197 CF 45197
1913	-	Teren	Amplasament: str. Gării Noi, nr. 15 Vecinătăți: N - proprietate privată; S - domeniul public al mun. Slobozia având nr cad 31858 E - domeniul public al mun. Slobozia V - proprietate privată. Suprafață = 194 mp	2025	43.650	OUG 57/2019 HCL/2025
1914	-	Teren	Amplasament: str. Răzoare, bl. 14, sc. B, et. 4, ap. 31 Vecinătăți: N - teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; S - teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; E - casa scării B; V - teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde; Suprafață = 29,15 mp	2025	14.575	OUG 57/2019 HCL/2025 Nr cad 30666-C1-U6 CF 30666
1915	-	Teren	Amplasament: str. Răzoare, bl. 12, sc. A, et. 3, ap. 11 Vecinătăți: N - teren domeniul public al mun. Slobozia; S - teren domeniul privat al mun. Slobozia; E - teren domeniul privat al mun. Slobozia; V - teren domeniul privat al mun. Slobozia; Suprafață = 34,41 mp	2025	17.205	OUG 57/2019 HCL/2025 Nr cad 33054-C1-U12 CF 33054

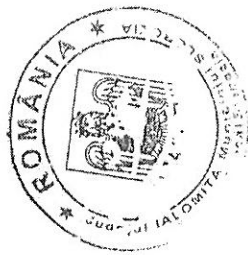
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Alecu Florica



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI

Jur. Tudoran Valentin



Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 199 din 30.06.2025

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoare de inventar [mii lei]	Situație juridică actuală
533	-	Teren	Amplasament: str. Redutei, nr. 6, lot 15 (locuință) Vecinătăți: N - teren domeniul privat al mun. - lot 14 S - teren domeniul privat al mun. - spațiu verde E - teren domeniul public - str. Redutei V - teren proprietate privată Suprafață = 333 mp	2011	123.753	OUG 57/2019 HCL /2025
1916	-	Teren	Amplasament: șos. Brăilei, nr. 1A Vecinătăți: N - teren domeniul privat al mun. Slobozia S - teren domeniul public al mun. Slobozia - str. Dorobanți E - teren domeniul public al Statului Român - DN21 V - teren proprietate privată Suprafață = 247 mp	2025	123.500	OUG 57/2019 HCL /2025
1917	-	Teren	Amplasament: șos. Brăilei, nr. 1B Vecinătăți: N - teren domeniul privat al mun. Slobozia S - teren domeniul privat al mun. Slobozia E - teren domeniul public al Statului Român - DN21 V - teren domeniul privat al mun. Slobozia Suprafață = 560 mp	2025	280.000	OUG 57/2019 HCL /2025
1918	-	Teren	Amplasament: șos. Brăilei, nr. 25A Vecinătăți: N - teren domeniul privat al mun. Slobozia S - teren domeniul public al Statului Român - CFR E - teren domeniul public al Statului Român - CFR V - teren domeniul privat al mun. Slobozia Suprafață = 3620 mp	2025	1.810.000	OUG 57/2019 HCL /2025

1919	-	Teren	Amplasament: șos. Brăilei, nr. 25L Vecinătăți: N - teren domeniul privat al mun. Slobozia S - teren domeniul privat al mun. Slobozia E - teren domeniul public al Statului Român - CFR V - teren proprietate privată Suprafață = 1914 mp	2025	957.000	OUG 57/2019 HCL /2025
------	---	-------	--	------	---------	-------------------------------

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Alecă Florica



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jur. Tudoran Valentin



PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Adresa: Calarasi, Str. Pescarusi nr. 49, Jud. Calarasi | CUI RO32890810 | J 51/88/2014
Tel: 0242.332.788 E-mail: professional.evalurai@gmail.com | MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Nr. 121 PS din 07.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

aferent apartamentului nr. 11, situat in Loc. Slobozia, Str.
Razoare, Bl. 12, Et. 3, Sc. A, Jud. Ialomita, in suprafata masurata
de 34.41 mp, inscris in cartea funciara nr. 33054

Proprietatea: UAT SLOBOZIA

Iulie 2025

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL, al clientului al proprietarului.

SCRISOARE DE OPINIE

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

Obiectul evaluării îl constituie evaluarea bunului imobil – teren intravilan în suprafața de **34.41 mp** din măsuratori, aferent apartamentului nr. 11, situat în Loc. Slobozia, Str. Razoare, Bl. 12, Et. 3, Sc. A, Jud. Ialomița, înscris în cartea funciara nr. 33054, aparținând proprietarului UAT SLOBOZIA.

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

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

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

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

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

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

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

619 Euro, echivalentul a 3.132 Lei (18 Euro/mp)

Valabil pentru data de referință a evaluării 07.07.2025

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

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

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

Cu stima,

SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Administrator Harsescu Alexandru



Digitally
signed by
HARSESCU
SORIN-
ALEXANDRU

Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

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

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

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

SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Administrator Harsescu Alexandru



Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



CAPITOLUL 1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluarii

Raportul de evaluare se refera la bunul imobil – teren intravilan aferent apartamentului nr. 11, in suprafata de **34.41 mp din masuratori**, situat in Loc. Slobozia, Str. Razoare, Bl. 12, Et. 3, Sc. A, Jud. Ialomita, inscris in cartea funciara nr. 33054, apartinand proprietarului UAT SLOBOZIA.

1.2 Scopul evaluarii

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

1.3 Utilizarea evaluarii

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

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluarii

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

1.5 Data inspectiei

Inspekția a fost efectuată pe teren în data de 04.07.2025, de către evaluator Harsescu Alexandru in prezenta reprezentantului proprietarului.

1.6 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 07.07.2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2025.

Data evaluarii este 07.07.2025.

1.7 Moneda raportului.

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

Cursul de schimb LEU / EUR valabil la data de referinta a evaluării (07.07.2025), și anume **5.06 LEI / EUR**

1.8 Standardele aplicate

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

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

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

Etapale parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

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

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

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

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

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

Alte informații necesare, respectiv:

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

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

1.10 Ipoteze generale

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

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

1.10.1 Ipoteze speciale

- Nu este cazul

1.11 Condiții limitative:

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

1.12 Clauza de nepublicare

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

1.13 Responsabilitatea față de terți

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

CAPITOLUL 2. Descrierea terenului

2.1 Dreptul de proprietate evaluat

Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul se afla în proprietatea UAT SLOBOZIA. Dreptul de proprietate asupra bunului este liber de sarcini

2.2 Caracteristicile bunului imobil

Informații despre amplasament

Terenul supus evaluării este constituit din teren aferent apartamentului amplasat în blocul 12 din Loc. Slobozia, zona mediana a localității, pe strada Razoare la intersecție cu Str. Duzilor

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

Accesul în zonă se realizează prin Str. Razoare.

Accesul la bloc se realizează direct din Str. Razoare

În zona se mai afla:

Unități comerciale: Da

Unități de învățământ: Da

Unități medicale: Da

Instituții de cult: Da

Sedii de bănci: Da

Cursuri de apă: Nu

Altele: Parcul Orașului Copiilor

Amplasarea proprietății este prezentată în anexele prezentului raport.

Utilități:

La data evaluării terenul dispune de toate utilitățile (en, el, apa, canalizare, gaz, rețea de internet și telefonie)

Caracteristici juridice:

Utilizare legală: Rezidențial

Servituți de trecere: Nu este cazul

Restricții de sistematizare: Nu este cazul

Alte restricții existente: Conform PUZ

CAPITOLUL 3. Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere, situate în **Loc. Slobozia, Jud. Ialomița**

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

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

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

Oferta competitivă

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

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

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 50 Euro și chiar 110 Euro / mp, terenuri libere construibile.

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

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

Cererea solvabilă

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

Echilibrul pieței. Previțiuni

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

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

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

Slobozia, între potențial și stagnare: Cererea și oferta de terenuri mari pentru dezvoltări industriale și comerciale

Slobozia, reședința județului Ialomița, se află într-un punct de cotitură pe piața imobiliară locală, în special în ceea ce privește terenurile libere cu suprafețe mai mari de 1.500 mp, destinate dezvoltărilor industriale și comerciale. Deși orașul beneficiază de o amplasare strategică și de acces facil către Autostrada A2 și DN2A, dezvoltările imobiliare de mari dimensiuni înaintează într-un ritm lent, iar piața terenurilor se confruntă cu o dinamică dezechilibrată între cerere și ofertă.

Oferta există, dar stagnează

Pe hârtie, Slobozia dispune de o ofertă relativ generoasă de terenuri disponibile pentru construcții industriale și comerciale. În zona periferică a orașului, mai ales în apropierea ieșirilor către București și Constanța, se găsesc multiple loturi care depășesc 1.500 mp, unele ajungând chiar la 10.000 mp sau mai mult. Aceste terenuri sunt în general libere de construcții, cu deschidere la drumuri principale și uneori chiar cu utilități în proximitate.

Cu toate acestea, numeroase terenuri stau de ani buni pe piață fără a atrage investitori serioși. Principalul motiv invocat de agenții imobiliare locali este lipsa infrastructurii de sprijin și birocrăția excesivă care descurajează dezvoltatorii. Deși Slobozia a făcut progrese în modernizarea rețelelor de utilități și a drumurilor, multe zone cu potențial rămân slab conectate la rețelele de gaz sau canalizare, iar unele terenuri au probleme juridice nerezolvate.

În plus, o parte a terenurilor disponibile aparține persoanelor fizice sau moștenitorilor care nu sunt dispuși să vândă sub un anumit preț, de multe ori peste media pieței locale, mizând pe o eventuală creștere a interesului investitorilor în anii următori.

Cererea – oportunități, dar și reticență

De cealaltă parte, cererea pentru terenuri mari în Slobozia este prezentă, dar rezervată. Interesul vine în special din partea companiilor de logistică, centre comerciale de dimensiuni medii și investitori locali care vizează deschiderea de ateliere de producție sau depozite. De asemenea, apropierea de Autostrada Soarelui (A2) constituie un punct de atracție pentru firme care au nevoie de conexiune rapidă între București și Constanța.

Totuși, aceste intenții se lovesc adesea de obstacole legate de regimul juridic al terenurilor, planurile urbanistice neactualizate sau lipsa unor facilități fiscale care ar putea încuraja investițiile. Un alt factor care limitează dezvoltarea este faptul că Slobozia, deși este un centru administrativ important, nu oferă aceeași atractivitate economică precum orașe mai mari din apropiere, cum ar fi Călărași,

Brăila sau chiar Fetești, unde prețurile pot fi mai competitive, iar autoritățile locale sunt percepute ca fiind mai deschise către mediul de afaceri.

Investiții publice și direcții de dezvoltare

Un aspect important de urmărit este evoluția investițiilor publice în infrastructura locală. În ultima perioadă, administrația locală din Slobozia a demarat mai multe proiecte de modernizare a rețelei stradale, dar și extinderea rețelelor de utilități în zonele industriale marginale. Dacă aceste proiecte vor fi duse la bun sfârșit, este de așteptat ca interesul investitorilor să crească, iar terenurile mari să devină mai atractive pentru dezvoltări de amploare.

De asemenea, există discuții privind înființarea unui parc industrial sau logistic în zona de sud a orașului, un proiect care ar putea atrage fonduri europene și ar putea cataliza dezvoltarea economică a întregii regiuni. Un astfel de proiect ar necesita loturi de teren de peste 5.000 mp, dar și colaborare între autoritățile locale și mediul privat pentru a deveni fezabil.

Prețurile – între realism și așteptări nerealiste

Prețurile pentru terenurile mari din Slobozia variază semnificativ, în funcție de locație, acces la utilități și regimul urbanistic. Astfel, loturile situate la marginea orașului, în apropierea drumurilor naționale, se vând cu prețuri între 10 și 35 euro/mp, în timp ce terenurile cu acces la toate utilitățile și documentație completă pot ajunge la 70-110 euro/mp. Aceste sume sunt, în continuare, relativ accesibile comparativ cu zonele periurbane ale Bucureștiului, însă lipsa de predictibilitate administrativă face ca potențialii cumpărători să ezite.

Concluzie

Piața terenurilor mari din Slobozia se află într-un echilibru fragil, cu o ofertă semnificativă dar slab valorificată, și o cerere existentă dar inhibată de factori structurali. Pentru ca această piață să își atingă potențialul, este nevoie de investiții constante în infrastructură, clarificarea situațiilor juridice ale terenurilor și o politică locală mai proactivă în atragerea investitorilor. Slobozia are toate șansele să devină un nod regional important pentru activități logistice și industriale – însă doar dacă va ști să își valorifice resursele în mod coerent.

CAPITOLUL 4. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în **Loc. Slobozia, Zona de nord a localității**.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Administrativ	da	da	nu	nu
Comercial	da	da	nu	nu
Rezidential	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **rezidentială**.

CAPITOLUL 5. Evaluarea bunului

5.1 Abordări în evaluare

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

ANALIZA COMPARATIVĂ

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează fie analiza pe perechi de date (tehnică cantitativă), fie analiza comparațiilor relative (tehnică calitativă) pentru a obține valoarea proprietății imobiliare subiect. Acestea sunt tehnicile din cadrul abordării

prin piață cel mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

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

Analiza pe perechi de date

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

Analiza datelor secundare

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

APLICAȚII

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

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

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

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

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

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

Deși analiza pe perechi de date este, teoretic, o metodă analitică, uneori este impracticabilă, deoarece numai un număr redus de proprietăți imobiliare similare poate fi disponibil și este dificil de cuantificat ajustările atribuite tuturor caracteristicilor prezentate. O ajustare obținută pe baza unui singur set de perechi de date nu este neapărat definitorie, așa cum o singură tranzacție nu reflectă neapărat valoarea de piață. Totuși, chiar și atunci când sunt disponibile date limitate, evaluatorul nu

va ignora această tehnică. Mai degrabă va determina valoarea ajustării indicată de date limitate și va folosi alte proceduri analitice pentru a testa credibilitatea ajustărilor derivate din seturile de perechi de date. Este imperativ ca evaluatorul să folosească toate metodele analitice pentru a soluționa problema de evaluare.

Astfel, în aplicarea abordării prin piață se pot utiliza combinate diferite tehnici simultan precum analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În cazul elementelor de comparație pentru care există suficiente date pentru a aplica tehnica pe perechi de date se va aplica această tehnică, iar pentru elemente pentru care datele disponibile sunt limitate evaluatorul se va îndrepta către analiza datelor secundare.

Argumentarea ajustărilor, bazată pe informațiile de pe piața imobiliară specifică, trebuie să fie susținută în rapoartele de evaluare cu informațiile prezentate în cadrul analizei pieței imobiliare specifice. Astfel, analiza pieței imobiliare trebuie să conțină toate informațiile care au stat la baza ajustărilor. De asemenea, toate ajustările trebuie să fie analizate și trecute prin filtrul evaluatorului și nu trebuie aplicată o ajustare doar pentru că există o diferență, ci trebuie analizată piața specifică și trebuie văzut dacă existența acelei diferențe este recunoscută de piață sau nu.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Valoarea de piață

619 Euro, echivalentul a 3.132 Lei (18 Euro/mp)

CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

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

Abordarea prin piața – 619 Euro

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și *relevanța* rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (apartament) și scopul evaluării (vanzare), este comparația directă din cadrul abordării prin piața. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Având în vedere cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este *abordarea prin piața*.

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

619 Euro, echivalentul a 3.132 Lei (18 Euro/mp)

Cu stima,

Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Accreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



ANEXE:

Abordarea prin piata

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	34.41 mp	1262 mp	560 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		95 €/mp	89 €/mp	110 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-4.8 €/mp	-4.5 €/mp	-5.5 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		90 €/mp	85 €/mp	105 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		90 €/mp	85 €/mp	105 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		90 €/mp	85 €/mp	105 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		90 €/mp	85 €/mp	105 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		90 €/mp	85 €/mp	105 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		90 €/mp	85 €/mp	105 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Slobozia - Str. Ianache	Slobozia - Str. Independentei	Slobozia - Str. Viitor periferic	Slobozia - Cartier Tineretului
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	8 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		90 €/mp	93 €/mp	105 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	34.41 mp	1262 mp	560 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-18 €/mp	-19 €/mp	-21 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
DRUM DE ACCES	din drum public	din drum public	din drum public	din drum public
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
Coefficienti urbanistici	cota indiviza ap	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal
Cuquantum ajustare (%)		-60%	-60%	-60%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-54 €/mp	-56 €/mp	-63 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN, DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
ALTE AMENAJARI ALE TERENULUI	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-80%	-80%	-80%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-72 €/mp	-75 €/mp	-84 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		18 €/mp	19 €/mp	21 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construit	nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.05 €/mp	18.66 €/mp	20.90 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		72 €	83 €	84 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		80%	98%	80%
Numarul de ajustari (buc.)	2	3	3	2
VALOARE DE PIATA* :	18 €/mp	619 €	, echivalent a	3,132 lei
** Conform GEV 63/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este Curs valutar BNR: 5.06 lei/€				
dppv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari .				

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Slobozia - Str. Independentei - locatie similara Co_B: Slobozia - Str. Viitor periferic - locatie inferioara (10 %)

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

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

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚA

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

Co_A, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de -20% Co_B, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de -20%

Co_C - nu necesita ajustari Co_D, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de -20% Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. A, B, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: din drum public - similar Co_B: din drum public - similar

Co_C: din drum public - similar Co_D: din drum public - similar

AJUSTARI PENTRU COEFICIENTI URBANISTICI

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

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

Co_A: conf PUZ zonal - superior (-60 %) Co_B: conf PUZ zonal - superior (-60 %)

Co_C: conf PUZ zonal - similar Co_D: conf PUZ zonal - superior (-60 %)

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

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

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

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

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

Co_A: toate utilitatile - similar Co_B: toate utilitatile - similar

Co_C: toate utilitatile - superior (-5 %) Co_D: toate utilitatile - similar

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

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

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

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

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

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

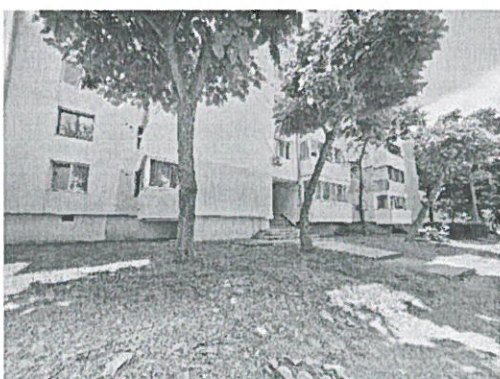
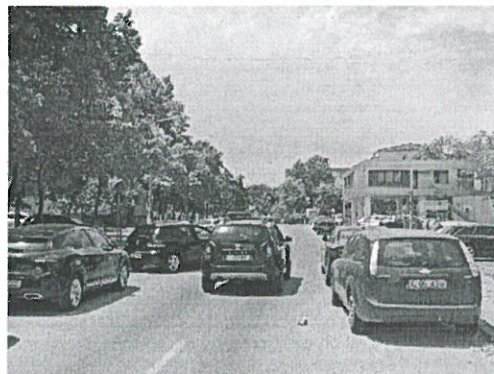
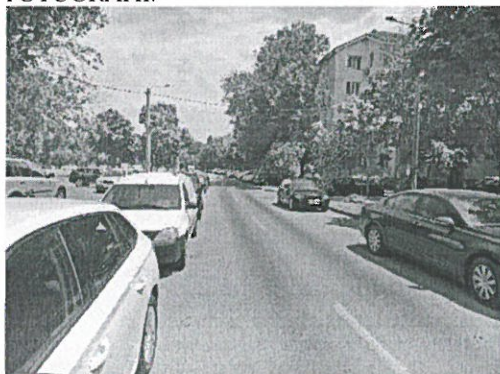
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

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

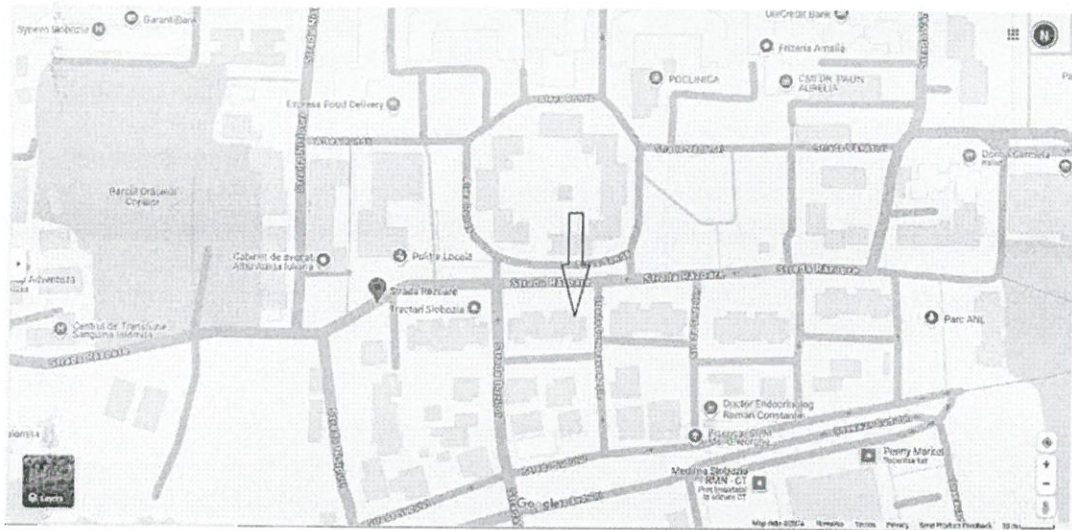
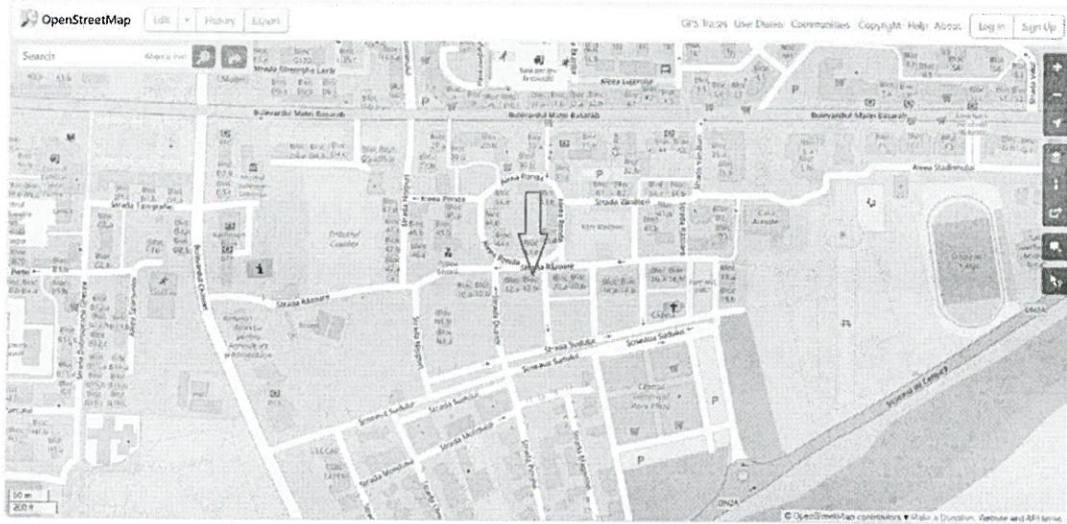
Co_A: Nu - similar Co_B: Nu - similar

Co_C: Nu - similar Co_D: Nu - similar

FOTOGRAFII:



AMPLASAMENT



**JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3277 , 31 Ianuarie 2022

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. MUNICIPIUL SLOBOZIA - prin reprezentantul său legal Soare Dragoș – Primar, cu sediul în Slobozia str. Episcopiei nr. 1, CUI RO4365352, cont RO89TREZ39121A300530XXX deschis la Trezoreria Slobozia, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, și

2. TRIFAN MARIAN-ANDREI, cetățean român, cu [redacted], eliberată la data de [redacted], căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu Trifan Georgeta - Alexandra [redacted], în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În temeiul Legii 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al municipiului Slobozia nr. 128 din 29.06.2017 privind aprobarea Regulamentului referitor la concesionarea/închirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Municipiului Slobozia și Contract de vânzare autenticat sub nr. 1864/18.11.2021, încheiat la Birou Individual Notarial P[un Mariana cu sediul în municipiul Slobozia, județul Ialomița, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, cotă-parte teren în suprafață indiviză de 34,41 mp., din dreptul de concesiune asupra terenului aferent blocului, din domeniul privat al municipiului Slobozia și identificat cu nr. cadastral 2012, întabulat în cartea funciară nr. 33054 a UAT Slobozia, strada Răzoare, nr. 4, bloc 12, scara A, etaj 3, ap. 11, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

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

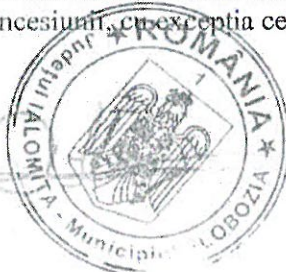
în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul Concedentului este construcția C1 - apartament (identificată prin nr. cadastral 2012/1;11, întabulat în C.F. nr. 33054-C1-U12).

(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).





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33054-C1-U12 Slobozia

Nr. cerere	68203
Ziua	18
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190569702



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 7538
Nr. cadastral vechi: 2012/1;11

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Str RAZOARE, Bl. 12, Sc. A, Et. 3, Ap. 11

Părți comune: în CF hartie 645,47 mp, nespecificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	33054-C1-U12	139,48	92,61	12,08	34,41	cota de 34,41mp - teren concesionat, s. boxa 11,72 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
145460 / 22/11/2021			
Act Notarial nr. 1864, din 18/11/2021 emis de Paun Mariana;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1
	1) TRIFAN MARIAN ANDREI, casatorit cu		
	2) TRIFAN GEORGIANA ALEXANDRA		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**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
în suprafață de 34,41 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Răzoare, bloc 12, sc. A, ap.11,
înscris în Cartea Funciară nr. 33054, cu nr. cadastral 2012, către domnul Trifan Marian
Andrei și doamna Trifan Georgiana Alexandra**

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

- Cererea domnului Trifan Marian Andrei înregistrată cu nr. 63816/18.06.2025, respectiv acordul exprimat de deținătorul terenului, având numărul de înregistrare 79066/19.08.2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Răzoare, bloc 12, sc. A, ap.11, înscris în Cartea Funciară nr. 33054, cu nr. cadastral 2012, către domnul Trifan Marian Andrei și doamna Trifan Georgiana Alexandra;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 80688/25.08.2025;

- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

Proiectul de hotărâre are la bază art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobiliare, proprietate privată a Municipiului Slobozia; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare 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**



**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 34,41 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Răzoare, bloc 12, sc. A, ap.11, înscris în Cartea Funciară nr. 33054, cu nr. cadastral 2012, către domnul Trifan Marian Andrei și doamna Trifan Georgiana Alexandra

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

- Cererea domnului Trifan Marian Andrei înregistrată cu nr. 63816/18.06.2025, respectiv acordul exprimat de deținătorul terenului, având numărul de înregistrare 79066/19.08.2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Răzoare, bloc 12, sc. A, ap.11, înscris în Cartea Funciară nr. 33054, cu nr. cadastral 2012, către domnul Trifan Marian Andrei și doamna Trifan Georgiana Alexandra;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 80688/25.08.2025;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

Proiectul de hotărâre are la bază art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobiliare, proprietate privată a Municipiului Slobozia; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (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**