



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. 6331/23.01.2025

PROIECT
DE
HOTĂRÂRE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 289 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 38221 cu Nr. Cadastral 38221, către S.C. Mobila S.A.

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data 30 Ianuarie 2025,

Având în vedere:

- Cererea S.C. Mobila S.A., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 78875/30.07.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 1370/10.01.2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 38214 cu Nr. Cadastral 38214;
- 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. 4777/20.01.2025;
- Rapoartele de avizare ale Comisiei Economico-Financiare și Comisiei de Comerț, Prestări Servicii din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia;
- Prevederile art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art.129 alin. 6, lit. b) și art. 364, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ; ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Municipiului Slobozia; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția nr. 1692 din Anexă).

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), respectiv ale art. 139 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă raportul de evaluare al unui teren intravilan în suprafață de 289 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 38221 cu Nr. Cadastral 38221, cu o valoare de 40.210 lei, fără TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 289 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos.șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 38221 cu Nr. Cadastral 38221, pe care este edificată o construcție. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de închiriere conform contractului nr. 72/2017.

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

Art. 3. – (1) Prețul care urmează a fi achitat de către S.C. Mobila S.A., deținătoarei terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 38221 cu Nr. Cadastral 38221, este de 40.210 lei, la care se adaugă T.V.A.

(2) Prețul de vânzare stabilit la alin. 1 se va achita astfel :avans în valoare de 4.021 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumparare, iar restul prețului de 36.189 lei în 5 rate

anuale eşalonate pe o perioadă de 5 ani și regimul de taxa pe valoare adăugată este de taxare inversă, (art.331, pct 2, lit.g din Codul fiscal).

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

Art. 4. – S.C Mobila S.A va fi notificată de către Compartimentul Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia, în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, conform art. 364 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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



REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 289 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 38221 cu Nr. Cadastral 38221, către S.C. Mobila S.A.

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării S.C. MOBILA S.A, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 78875/30.07.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 1370/10.01.2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 38221, cu Nr. Cadastral 38221, și a Raportului de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 4777/20.01.2025.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr.104/28.07.2011, poziția nr. 1600, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 289 mp este încheiat un contract de închiriere.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 40.210 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. La acest preț se calculează TVA.

Solicitantă și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului astfel: avans în valoare de 4.021 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 36.189 lei în 5 rate anuale eșalonate pe o perioadă de 5 ani și regimul de taxa pe valoare adăugată este de taxare inversă, (art.331, pct 2, lit.g din Codul fiscal).

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

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

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

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

La baza proiectului de hotărâre promovat stau următoarele prevederi legale:

- 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;
- H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția 1600 din Anexă).
- art.129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,
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. 4777/20.01.2025

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 **S.C. MOBILA S.A.** din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 78875/2024.

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

Pentru a pune în aplicare intenția inițială a Consiliului Local al Municipiului Slobozia de a vinde terenul către **S.C. MOBILA S.A.** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, județul Ialomița, cu suprafața de **289 mp, nr. cadastral 38221/CF 38221**, pentru suma de **40.210 lei**.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către S.C. MOBILA S.A. face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 115/29.06.2017, pozitia nr.1600.

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

Conform Regulamentului privind vânzarea bunurilor imobile aprobat prin HCL nr. 147/28.04.2022 art.22 **S.C. MOBILA S.A.** prin cererea nr. 1370/10.01.2025 solicită eșalonarea ratelor anual pe o perioadă de 5 ani.

Solicitantă și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului astfel: avans în valoare de 4.021 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 36.189 lei în 5 rate anuale eșalonate pe o perioadă de 5 ani și regimul de taxa pe valoare adăugată este de taxare inversă, (art.331, pct 2, lit.g din Codul fiscal).

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

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

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

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

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că **S.C. MOBILA S.A.** este beneficiara contractului de concesiune nr. 72/20.11.2017, pentru care plătește o redevență de 2.733,94 lei pe anul 2025.

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

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

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

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

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

Vizat,
cons juridic Badea Dumitru Alexandru

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

Cadastru,
Cons. Ciobanu Laurentiu



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 Evidență și Gestiune Patrimonială

Nr.95209/01.10.2024

Ex. 2/2

Către,
SC MOBILA SA
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 78875/30.07.2024, privind cumpărarea terenului în suprafață de 485 mp compus din: Lot 1 în suprafață de 196 mp și Lot 2 în suprafață de 289 mp, situate în municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, județul Ialomița care fac obiectul contractului de concesiune nr. 72/20.11.2017, vă informăm că în urma rapoartelor de evaluare prețul pentru Lot 1 (196 mp) este 27.290 lei și pentru Lot 2 (289 mp) este de 40.210 lei lei, prețuri la care se adaugă TVA.

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

PRIMAR,
Soare Dragos



Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială

Cons. Radu Florin Cristian

Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială,

Cons. Bărboșelu Mariana

Am Președinte, B. J. C.

Î/R: B.O.M.-2 ex-C.E.G.P.

Nr. 22 / 10.01.2025

SC MOBILA SA

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



25-1370-DFB Primaria Slobozia 10.01.2025

Către,
H. Bodeg
13.01.2025
[Signature]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

Subscrisa S.C. MOBILA S.A., cu sediul în localitatea Slobozia, sos. Brăilei nr. 5, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. [redacted], reprezentată de dl. MALAMA DANIEL-DUMITRU, identificat prin actul de identitate seria S [redacted] eliberat de SPCLEP Slobozia la data de 06.08.2015, CNP 1 [redacted] în calitate de Director general, **vă aduce la cunoștință că este de acord cu prețul rezultat în urma evaluării terenului în suprafața totală de 485,00 m.p., situat în mun. Slobozia, șos. Brăilei nr. 5, jud.Ialomița, închiriat conform contractului nr.72/20.11.2017, preț comunicat de către dvs. prin adresa nr.95209/01.10.2024 (Compartimentul Evidență și Gestiune Patrimonială).**

Astfel, ne exprimăm acordul pentru cumpărarea terenului menționat anterior, respectiv **lotul 1-teren în suprafață de 196,00 mp**, identificat cu nr. cadastral 38214/CF 38214, **la prețul de 27.209 lei**, și **lotul 2-teren în suprafață de 289,00 mp**, identificat cu nr. cadastral 38221/CF 38221, **la prețul de 40.210 lei**, preturi la care se adaugă TVA.

Solicităm plata prețului în 5 (cinci) rate anuale, cu plata unui avans de 10% din suma totală+TVA (afărent sumei totale) la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.Deasemenea, solicităm taxarea inversă la TVA.

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

Data:10.01.2025

Malama Daniel Dumitru



020 371 707

SC MOBILA SA

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



24-78875-DFB Primaria Slobozia 30.07.2024

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

Subscrisa S.C. MOBILA S.A., cu sediul în localitatea Slobozia, sos. Brăilei nr. 5, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J [REDACTED], reprezentată de MALAMA DANIEL-DUMITRU, identificat prin actul de identitate seria S [REDACTED], eliberat de SPCLEP Slobozia la data de 06.08.2015, CNP [REDACTED] 5, în calitate de *Director general*, **rog să aprobați cumpărarea terenului închiriat conform contractului nr.72/20.11.2017**, în suprafață de 485,00 m.p., situat în mun. Slobozia, șos. Brăilei nr. 5, jud.Ialomita, compus din lot 1-teren în suprafață de 196,00 mp, identificat cu nr. cadastral 38214/CF 38214, respectiv lot 2-teren în suprafață de 289,00 mp, identificat cu nr. cadastral 38221/CF 38221 .

Pe terenul menționat anterior a fost construită o parcare în suprafață de 458 mp, construcție pe care SC MOBILA S.A. a edificat-o pe acest teren conform autorizației de construire nr. 12414/10.07.2018.

Se **împuternicește** domnul Marianu Nicolae, domiciliat in Slobozia, [REDACTED] 0, CNP 1 [REDACTED], CI seria [REDACTED], eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 07.05.2015, pentru ca în numele meu și în contul societății sus mentionate să îndeplinească toate formalitățile necesare la Primăria Slobozia, pentru depunerea prezentei cereri, precum și a altor documente necesare soluționării acesteia.

Persoane contact: Malama Dumitru Daniel-tel.mob.[REDACTED]0; Marianu Nicolae-tel.[REDACTED]7.

Anexez următoarele documente:

- Contract închiriere nr.72/20.11.2017-copie;
- Extras CF 38214;CF 38221;
- Plan de amplasament și delimitare imobile, NC 38214, 38221;
- PV receptie la terminarea lucrarilor nr.387/5690/09.04.2021-copie;
- Autorizatie construire 12414/10.07.2018-copie

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

Data:30.07.2024

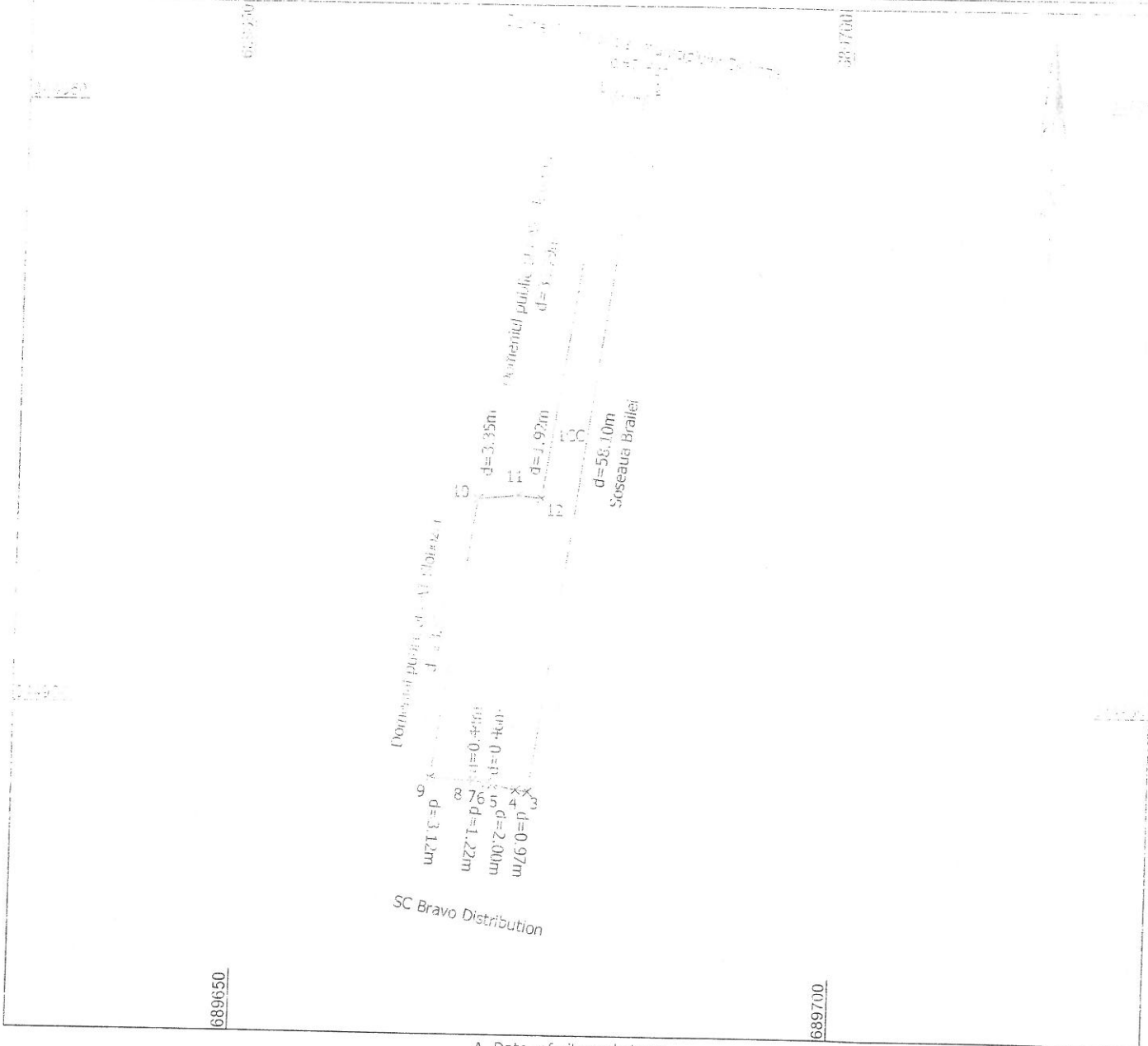
Malama Daniel-Dumitru



PLAN DE CADASTRU AL TERENULUI SI DE DISTRIBUIE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Inregistrare	Suprafata terenului inregistrat (mp)	Adresa terenului
10511	289	Strada, intravilan, imprejmuit Braila.
Nr. Cartea Funciara	Institua Administrativa Teritoriala (IAT)	
	Slobozia	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	289	Teren intravilan, imprejmuit cu gard de plasa.
Total		289	

Suprafata totala masurata = 289 mp

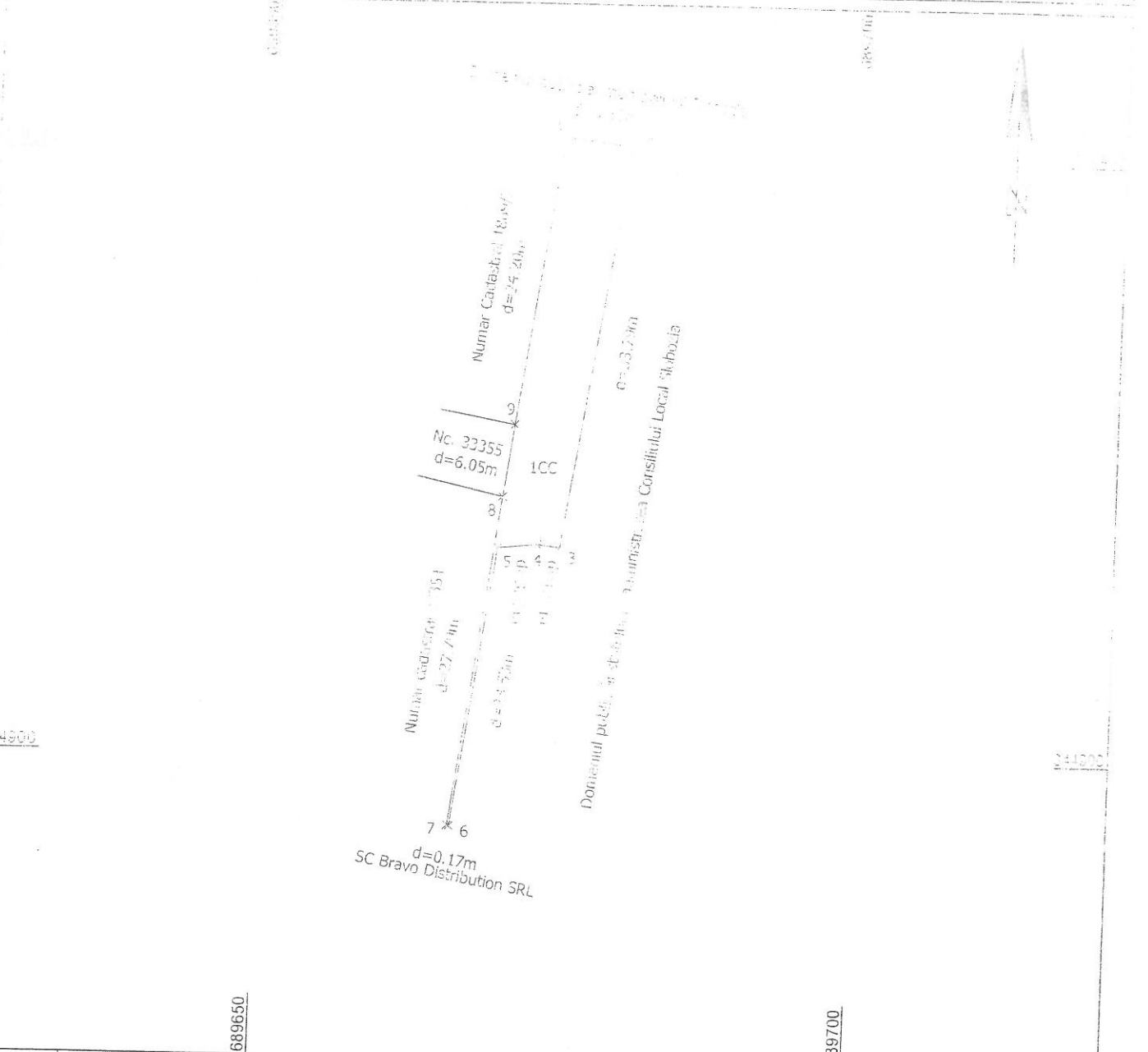
Suprafata din act = 289 mp

<p>Executant:</p> <p>SC TOPSOFT CAD SRL</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren.</p> <p>corectitudinea intregii documentatii cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data</p>
--	--

PLAN DE IMPLANTARE SI SCHEMA PLANIFICATORIE

Scara 1:100

1. Denumirea proiectului	2. Adresa terenului măsurat și imobilului (mp)	3. Date cadastrale
4. Denumirea beneficiarului	5. Scara planului	6. Date de referință
7. Date fundamentale	8. Date de referință	9. Date de referință



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	196	Teren intravilan, imprejmuit cu gard de plasa.
Total		196	

Suprafata totala masurata = 196 mp
Suprafata din act = 515 mp

Executant:
SC TORSOFT CAD SRL
Confirm executarea masuratorilor la teren,
conform cu planul, in conformitate cu documentatia cadastrala si
corespondenta acestuia cu realitatea din teren.
Semnatura si stampila

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral.
Semnatura si parata
Data:

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 12414 din 10 IULIE 2018

Urmare cererii adresate de **SC MOBILA SA**, cu sediul în județul Ialomița, mun. Slobozia, Șos. Brăilei nr. 5, înregistrată sub nr. 51975 din 13.06.2018, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

SE AUTORIZEAZĂ

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

CONSTRUIRE PARCARE

Investiția propusă se structurează în patru grupe: 1) drum acces – va fi încadrat de borduri mari prefabricate din beton, cu lățime a părții carosabile de 6,00 m și racorduri de 6,00 m, cu lățimea părții carosabile de 3,00 m x , cu partea carosabilă încadrată de borduri; stratul de umpluturi va fi dintr-un strat de fundație din balast și beton rutier; 2) platforme parcare cu aceeași structură rutieră ca și drumul; 3) spațiile libere se vor amenaja ca spațiu verde; 4) echipare edilitară.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, Șos. Brăilei nr. 5, identificat prin Cartea Funciară nr. 38214 pentru suprafața de 196,00 mp și Cartea Funciară nr. 38221 pentru suprafața de 289,00 mp, conform contractului de închiriere pentru terenuri care aparțin domeniului privat nr. 72/20 noiembrie 2017.

lucrări în valoare de 119.500,00 lei

În baza Documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC+DTOE), nr. 524/2018, a fost elaborat de SC XANDER SRL cu sediul în loc. Slobozia, jud. Ialomița, respectiv de arhitect Ghabrah Mouanes, arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 1006, în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritorială București a Ordinului Arhitecților din România.
În următoarele condiții :

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

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE
PRECIZĂRI:

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

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

În conformitate cu prevederile art.7 alin (15)-(15¹) din Legea 50 / 1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85 / 337 CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

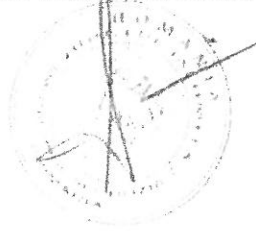
B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

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

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
L.S. Dr. Mocioniu Adrian



SECRETAR,
Jr. Tudoran Valentin

p. ARHITECT ȘEF,
ȘEF SERVICIUL URBANISM
ing. Ambruș Alexandru

Taxa pentru autorizare, în valoare de 1195,00 lei a fost achitată conform chitanței nr. 70006003 din 13.06.2018.

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE**

de la data de 21 AUGUST 2020..... până la data de 20 AUGUST 2021.....

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

PRIMAR,
L.S. DR. MOCIONIU ADRIAN MOCIOAE



SECRETAR,

JR. TUDORAN VALENTIN

p. ARHITECT ȘEF,
ȘEF SERVICIUL URBANISM
ING. AMBRUȘ ALEXANDRU

Data prelungirii valabilității... 16 Iunie 2020..

Achitat taxa de... 359,00... lei conform chitanței nr. 70006003... din... 13 Iunie 2018..

Transmis solicitantului la data de, direct / prin poștă.

**JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE PENTRU TERENURI CARE APARTIN
DOMENIULUI PRIVAT**

Nr. 72 / 20 NOIEMBRIE 2017

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

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

La sediul Proprietarului, în temeiul art. 1777-1785 Noul Cod Civil, art.15 lit.a) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L. Slobozia nr. 99/30.05.2017 privind aprobarea Plan Urbanistic de Detaliu - „CONSTRUIRE PARCARE” - Șoseaua Brăilei, nr. 5, H.C.L. Slobozia nr. 128/29.06.2017 privind aprobarea Regulamentului referitor la concesionare/închiriere/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Municipiului Slobozia și închiriere și suprafață a bunurilor proprietate privată a municipiului Slobozia și H.C.L. Slobozia nr. 213/26.10.2017 privind încheierea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 485,00 mp., aflat în proprietatea privată a Municipiului Slobozia, situat în Municipiul Slobozia, șoseaua Brăilei, nr. 5, județul Ialomița, către S.C. MOBILA S.A. Slobozia, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. – (1) Obiectul contractului îl constituie darea în folosință a unui teren în suprafață de 485,00 mp., compus din două loturi alăturate: lot 1 - teren intravilan în suprafață de 196,00 mp. identificat prin nr. cadastral 38214, înscris în C.F. nr. 38214 a U.A.T. Slobozia și lot 2 - teren intravilan în suprafață de 289,00 mp. identificat prin nr. cadastral 38221, înscris în C.F. nr. 38221 a U.A.T. Slobozia, proprietate privată a U.A.T.M. Slobozia.

(2) Terenul este situat în municipiul Slobozia, Șoseaua Brăilei, nr. 5, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

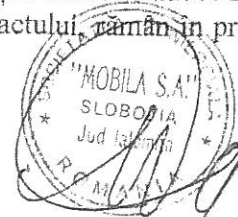
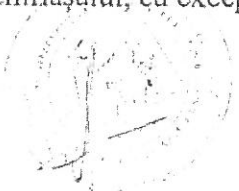
- Nord: domeniul public al Municipiului Slobozia;
- Sud: S.C. BRAVO DISTRIBUTION S.R.L.;
- Est: Șoseaua Brăilei;
- Vest: S.C. MOBILA S.A..

(3) Obiectivul închirierii terenului constă în realizarea unei parcări.

(4) Posesia terenului de la pct.1 se va transmite de drept, odată cu transmiterea dreptului de proprietate a construcției edificate pe acest teren.

(5) În derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) **„Bunuri de Retur”** care înseamnă terenul împreună cu toate utilitățile edilitare aduse în zonă;
- b) **„Bunuri proprii”** care înseamnă bunurile care, la expirarea Contractului, rămân în proprietatea chiriașului, cu excepția celor prevăzute la lit. a).



III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2. Prezentul contract de închiriere se încheie cu începere de la data de 26 octombrie 2017 până la data de 26 octombrie 2066.

Art. 3. La expirarea termenului prevăzut, chiriașul va preda terenul pe baza de proces verbal, cel puțin în aceleași condiții de calitate ca și la preluare.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 4.- (1) Chiria este de 2.856,65 lei, ceea ce reprezintă prețul de 5,89 lei/mp./an.

(2) Chiriașul va plăti chiria începând cu data prevăzută la art. 2 al prezentului contract de închiriere.

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

Art. 5.

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

Plata chiriei se face prin conturile:

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

Art. 6. Proprietarul are dreptul să recalculeze chiria și accesoriile de întârziere, potrivit actelor normative sau Hotărârilor Consiliului Local al municipiului Slobozia, ce intervin după încheierea contractului, cu condiția notificării chiriașului de aplicarea noilor tarife ce se referă la chirie.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile chiriașului

Art. 7. - (1) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul proprietate private a U.A.T.M. Slobozia care face obiectul contractului de închiriere.

(2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul chiriei, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin acest contract.

Drepturile proprietarului

Art. 8. - (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș, precum și folosirea acestuia potrivit destinației sale și a scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere.

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

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

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

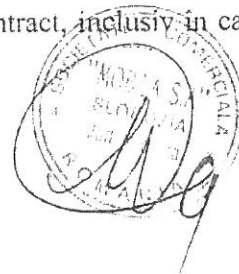
Art. 9. Obligațiile proprietarului sunt următoarele:

- să nu stânjenească pe chiriaș în exercitarea dreptului de folosință asupra terenului închiriat, pentru perioada stabilită în prezentul contract;

Art. 10. Obligațiile chiriașului sunt următoarele:

- să folosească terenul, numai potrivit destinației sale și a scopului pentru care a fost încheiat contractul de de închiriere;

- să plătească proprietarului chiria la termenul scadent convenit în contract, inclusiv în cazul modificării cuantumului chiriei potrivit art. 8;



- să achite impozitul pe clădiri, impozitul pe teren și celelalte obligații la bugetul local stabilite prin lege, aferente bunurilor ce fac obiectul contractului de închiriere;
- să permită proprietarului să controleze modul în care este folosit terenul închiriat;
- chiriașul îl va înștiința în termen de maxim 24 de ore pe proprietar despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința;
- chiriașul nu poate să construiască pe teren alte imobile;
- să exercite folosința asupra terenului ca un bun proprietar, cu întocmirea documentațiilor prevăzute de lege și obținerea certificatelor și avizelor impuse prin documentațiile de urbanism;
- să nu procedeze la schimbarea liniilor de granițuire ale terenului închiriat, așa cum au fost determinate în momentul predării de către proprietar;
- chiriașul, la expirarea acestui contract, va pune la dispoziția proprietarului terenul închiriat cel puțin în aceleași condiții. În caz de refuz, proprietarul va proceda la promovarea unei acțiuni de evacuare conform prevederilor legale în vigoare, chiriașul având obligația să achite chiria până la evacuarea de pe teren sau predarea efectivă a terenului pe bază de proces verbal de predare - primire;

VII. SUBLOCATIUNEA SI CESIUNEA

Art. 11. Subînchirierea, precum și orice formă de asociere sau colaborare pe terenul ce face obiectul contractului sunt strict interzise. Cesiunea contractului de închiriere către un terț, în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției este permisă numai cu acordul prealabil, scris, al proprietarului și cu respectarea condițiilor impuse prin contractul de închiriere.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 12. - (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
 - b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prelabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
 - c) în cazul încălcării obligațiilor contractuale asumate de **chiriaș** prin art. 10 din prezentul contract, contractul de închiriere se poate rezilia.
 - d) în cazul încălcării obligațiilor contractuale asumate de **chiriaș** prin art. 11 din prezentul contract, contractul de închiriere se poate rezilia.
 - e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
 - f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege;
- (2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:
- a) bunuri de retur vor fi preluate de către PROPRIETAR;
 - b) bunuri proprii vor fi preluate de către CHIRIAȘ.

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE PROPRIETAR ȘI CHIRIAȘ

Art. 13. - Chiriașul se obligă să respecte condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii și alte asemenea condiții impuse de natura bunurilor folosite și a activităților desfășurate.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 14. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune. Cuantumul daunelor se va determina în funcție de prejudiciul produs. Prejudiciul se va evalua printr-o expertiza tehnică.

XI. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art. 15. Modificarea prezentului contract se poate face în limitele legislației române, cu acordul părților, numai prin act adițional, excepție făcând hotărârile Consiliului Local al municipiului Slobozia prin care se aduc modificări la tarife sau alte acte normative – legi, hotărâri de Guvern, ordonanțe, ale căror prevederi sunt imperative și nu fac obiectul unui act adițional. Forța majoră așa cum este definită de lege apară de răspundere pe oricare din părți, cu condiția notificării în 10 zile de la producerea evenimentului

XII. LITIGII

Art. 16. - (1) Orice dispută, controversă sau pretenție care ar putea rezulta din sau în legătură cu încheierea, interpretarea, punerea în executare sau încetarea prezentului Contract va fi soluționată de către Părți pe cale amiabilă.

(2) În ipoteza în care părțile nu ajung la o soluție amiabilă, disputa, controversa sau pretenția se va soluționa potrivit prevederilor legislative în vigoare.

XIII. DEFINIȚII

Art. 17. - (1) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

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

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

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

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

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

(7) Rezilierea Contractului se va putea face numai după notificarea intenției de reziliere cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

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

MUNICIPIUL SLOBOZIA,
PRIMAR

Adrian-Nicolae Mocioniu

Șef Serviciu Juridic,
jr. Violeta Condrea

Director Impozite și Taxe,
ec. Virginia Adam

Întocmit,
cons. Lidia Grecu

CHIRIAȘ,
S.C. „MOBILA” S.A.
Malama Camelia



HOTĂRÂRE

referitoare la modificarea și completarea H.C.L. nr. 104/28.07.2011 prin care s-a aprobat inventarul domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de 29 iunie 2017,

Având în vedere:

- Expunerea de motive a domnului Primar Mocioniu Adrian-Nicolae
- Referatul de specialitate al Serviciului Urbanism înregistrat la Primăria Slobozia sub nr. 49382/2017 ;
- Raportul de avizare ale Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slobozia;
- Prevederile H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. I – 1) Se aprobă completarea Anexei la H.C.L. nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare, cu șase noi poziții - 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600 - conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2) Se aprobă modificarea poziției nr. 1570 din Anexa la H.C.L. nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, conform anexei 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.sloboziail.ro.

Art. IV – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului Municipiului Slobozia, Serviciului Urbanism și Biroului Evidență Patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Băcanu Valentin

contrasemnează,

SECRETAR MUNICIPIU

Tudoran Valentin

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar [lei]
1570	teren	Amplasament: Șoseaua Amara, zona Oierie, tarla 293, parcela 1, lot. 1 Vecinătăți: Nord: drum expolatare De - 294; Sud: Prival 273 (râpă); Est: : lot. 2, NC 38067 și NC 1720; Vest: DN 314. Suprafață teren – 3.383,00 mp	110.900,00
1595	teren	Amplasament: Prelungirea Rahovei nr. 13 Vecinătăți: Nord: - NC 32002 – 15,35 m.l. NC 32003 – 24,24 m.l.; Sud: Stan Emil Silviuc, NC 3431 – 40,74 m.l.; Est: : strada Prelungirea Rahovei – 15,12 m.l.; Vest: Radu Nelu, NC 3255/3 – 14,98 m.l. Suprafață teren – 106,00 mp	23.900,00
1596	teren	Amplasament: strada Gheorghe Lazăr nr. 3 Vecinătăți: Nord: Post trafo – 7,59 m.l. domeniul privat al Municipiului Slobozia – 6,55 m.l.; Sud: NC 36220 – 14,14 m.l.; Est: : strada Gheorghe Lazăr – 6,18 m.l.; Vest: NC 36220 – 6,18 m.l. Suprafață teren – 87,00 mp	30.900,00
1597	teren	Amplasament: Șoseaua Amara, zona Oierie, tarla 293, parcela 1, lot 2 Vecinătăți: Nord: teren domeniu privat al Municipiului Slobozia, lot 1, NC 38608; Sud: teren domeniu privat al Municipiului Slobozia, lot 1, NC 38608; Est: : teren proprietate persoană juridică, NC 1720; Vest: teren domeniu privat al Municipiului Slobozia, lot 1, NC 38608. Suprafață teren – 2410,00 mp	155.600,00
1598	teren	Amplasament: strada Gheorghe Dima nr. 16 Vecinătăți: Nord: teren domeniu privat; Sud: strada Ciprian Porumbescu; Est: : Alee Acces; Vest: strada Gheorghe Dima. Suprafață teren – 1.212,00 mp	139.400,00
1599	teren	Amplasament: Șoseaua Nordului nr. 51A; Vecinătăți: Nord: domeniu privat al Municipiului Slobozia; Sud: Șoseaua Nordului; Est: : domeniu privat al Municipiului Slobozia; Vest: domeniu privat al Municipiului Slobozia . Suprafață teren – 480,00 mp	66.200,00
1600	teren	Amplasament: Șoseaua Brăilei nr. 5; Vecinătăți: Nord: domeniu privat al Municipiului Slobozia ; Sud: SC Bravo Distribution SRL; Est: : Șoseaua Brăilei; Vest: SC Mobila SA. Suprafață teren – 515,00 mp	59.300,00

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Băcanu Valentin



contrasemnează,

SECRETAR MUNICIPIU

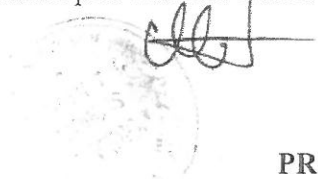
Tudoran Valentin



APROB: ADMITEREA/ ~~RESPINGEREA~~

INVESTITOR: SC MOBILA SA

reprezentata prin Malama Daniel



PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE

la terminarea lucrărilor

Nr. 387/ 5690 din 09.04.2021

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției CONSTRUIRE PARCARE, lucrari executate in regie proprie

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

- adresa administrativă: Sos. Brailei, nr.5, mun. Slobozia, judet Ialomita
- numar cadastral/numar topografic:
- număr carte funciară: CF 38214, CF 38221

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 12414, eliberată de Primaria Municipiului Slobozia la data de 10.07.2018, cu valabilitate până la data: 20.08.2021, cu durata de executie a lucrarilor de 24 de luni de la data inceperii efective a lucrarilor.

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea in data de 09.04.2021 fiind formată din:

1. Președinte(nume și prenume): Radu Cristian

Membri(nume și prenume, autoritatea publică care i-a desemnat):

2. Specialist inginer Bulica Nicolae

3. reprezentant Primaria Slobozia- ing. Ambrus Alexandru

4. Au mai fost prezenți(nume și prenume, calitatea, semnătura):

1. executant: REGIE PROPRIE

2. proiectant: SC XANDER SRL

5. Secretariatul a fost asigurat de Antohie Mihai, diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile:2.3,3.1,5.4,6.1, autorizație nr.0027383.

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate: 485,00 mp delimitati prin bordura

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de [lei, cu și fără TVA]:

142.740,50 lei cu TVA si 119.950,00 lei fara TVA

6.6 Perioada de garantie:6 luni

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., al direcțiilor județene pentru

cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției etc.):

-Lucrarile respecta Documentatia de proiectare

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

admiterea recepției la terminarea lucrărilor;

respingerea recepției la terminarea lucrărilor;


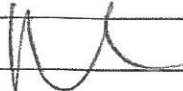

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin: Respectarea prevederilor Autorizatiei de Construire nr.12414 din 10.07.2018 si ale proiectului nr.524 din 2018

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

10. Prezentul proces - verbal, conținând 2 file, a fost încheiat astăzi 09.04.2021, în 4(patru) exemplare.

11. Alte mențiuni:

Nu este cazul.

Comisia de receptie	(semnat/ra)
1.Presedinte – Radu Cristian	
Membri	
2.ing. Ambrus Alexandru	
3.Bulica Nicolae	
4.	
5.	
Alti participanti	
6. Secretar comisie - Diriginte de santier ing. Antohie Mihai	 <p>ROMANIA - I.S.C. Ing. ANTOHIE MIHAI DIRIGINTE DE SANTIER AUT. NR. 00027383 DOMENII-SUBDOMENII: 2.3; 3.1; 5.4; 6.1</p>
7.Proiectant: Branza Sorin	
8.Executant: Regie proprie	





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38214 Slobozia

Nr. cerere	97263
Ziua	31
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100172036414



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Sos BRAILEI, Nr. 5, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38214	Din acte: 515 Masurata: 196	Teren imprejmuit; TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
64215 / 25/08/2017		
Act Administrativ nr. 54961, din 13/07/2017 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 310, din 13/07/2017 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 104, din 28/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 115, din 29/06/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352	A1
41581 / 04/05/2022		
Act Administrativ nr. 12414, din 10/07/2018 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 387/5690, din 09/04/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 72, din 20/11/2017 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
B3	Se noteaza Autorizatia de construire nr.12414/10.07.2018, emisa de Primaria Slobozia, prin care se autorizeaza executarea lucrarilor de construire pentru „Construire parcare”, si Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.387/5690/09.04.2021.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
41581 / 04/05/2022		
Act Administrativ nr. 72, din 20/11/2017 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 387/5690, din 09/04/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 12414, din 10/07/2018 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
C1	Se noteaza Contractul de inchiriere nr.72/20.11.2017, incheiat intre MUNICIPIUL SLOBOZIA, in calitate de proprietar, si SC MOBILA SA, in calitate de chirias, asupra imobilului inscris la A1, pentru realizarea unei parcari, incepand de la data de 26.10.2017, pana la data de 26.10.2066.	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38214	Din acte: 515 Masurata: 196	TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	196	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	24.2
2	3	6.047
3	4	27.791
4	5	0.172
5	6	23.531
6	7	3.353

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	1.917
8	9	33.794
9	1	5.678

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

31/07/2024, 09:50



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38221 Slobozia

Nr. cerere	97264
Ziua	31
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100172036416



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Sos BRAILEI, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38221	289	Teren împrejmuit; TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64225 / 25/08/2017 Act Normativ nr. 1028, din 12/10/2011 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 70707, din 06/10/2017 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 103, din 28/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA; Act Administrativ nr. LEGEA 198/2015, ART. 21, ALIN. 2, din 09/07/2015 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEpublica, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352	A1
41580 / 04/05/2022 Act Administrativ nr. 12414, din 10/07/2018 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 387/5690, din 09/04/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 72, din 20/11/2017 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;	
B3 Se noteaza Autorizatia de construire nr.12414/10.07.2018, emisa de Primaria Slobozia, prin care se autorizeaza executarea lucrarilor de construire pentru „Construire parcare”, si Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.387/5690/09.04.2021.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
41580 / 04/05/2022 Act Administrativ nr. 72, din 20/11/2017 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 387/5690, din 09/04/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 12414, din 10/07/2018 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;	
C1 Se noteaza Contractul de inchiriere nr.72/20.11.2017, incheiat intre MUNICIPIUL SLOBOZIA, in calitate de proprietar, si SC MOBILA SA, in calitate de chirias, asupra imobilului inscris la A1, pentru realizarea unei parcarii, incepand de la data de 26.10.2017, pana la data de 26.10.2066.	A1

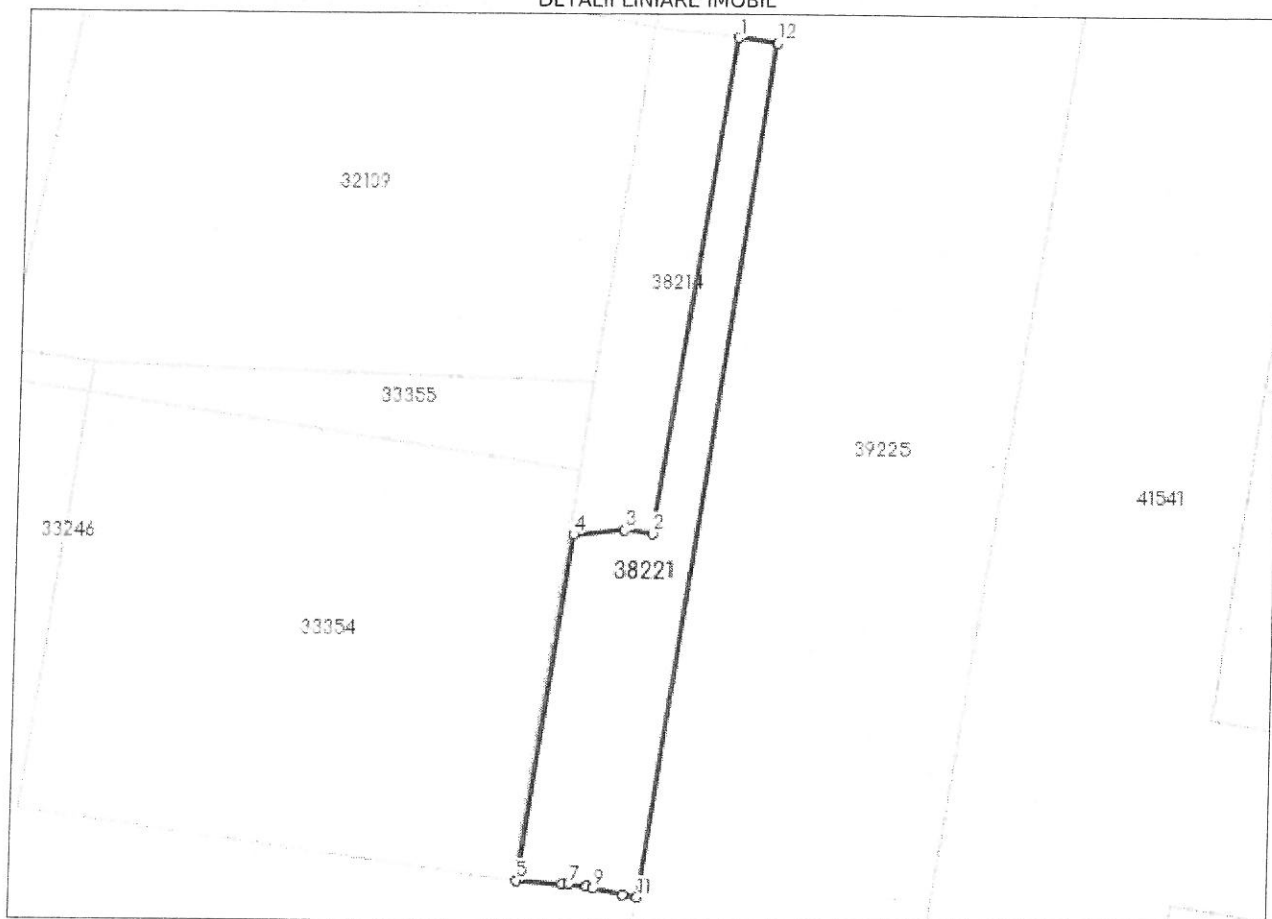
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38221	289	TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	289	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	33.794
2	3	1.917
3	4	3.353
4	5	23.531
5	6	3.116
6	7	0.44

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	1.218
8	9	0.465
9	10	2.004
10	11	0.967
11	12	58.095
12	1	2.618

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

31/07/2024, 09:50



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. 105 PS din 23.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat in Loc. Slobozia, Sos. Brailei, Jud. Ialomita, in suprafata
masurata de 289 mp, inscris in cartea funciara nr. 38221 cu nr.
cadastral 38221

Proprietatea: UAT SLOBOZIA

Septembrie 2024

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

SCRISOARE DE OPINIE

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

Obiectul evaluării îl constituie evaluarea bunului imobil – teren intravilan în suprafața de 289 mp din măsuratori, situat în Loc. Slobozia, Sos. Brailei, Jud. Ialomița, înscris în cartea funciara nr. 38221 cu nr. cadastral 38221, 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:

8.090 Euro, echivalentul a 40.210 Lei (28 Euro/mp)

Valabil pentru data de referință a evaluării 23.09.2024

Nota:

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

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

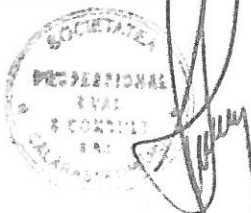
- i. Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- ii. Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- iii. Valoarea reprezinta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

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

Cu stima,

SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Administrator Harsescu Alexandru



Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



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

DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

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

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

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

SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Administrator Harsescu Alexandru

Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



CAPITOLUL 1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluarii

Raportul de evaluare se refera la bunul imobil – teren intravilan in suprafata de **289 mp din masuratori**, situat in Loc. Slobozia, Sos. Brailei, Jud. Ialomita, in scris in cartea funciara nr. 38221, cu nr cadastral 38221, apartinand proprietarului UAT SLOBOZIA.

1.2 Scopul evaluarii

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

1.3 Utilizarea evaluarii

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

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluarii

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

1.5 Data inspectiei

Inspectia a fost efectuată pe teren în data de 17.09.2024, de către evaluator Harsescu Alexandru in prezenta reprezentantului proprietarului.

1.6 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 23.09.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Septembrie 2024.

Data evaluarii este 23.09.2024.

1.7 Moneda raportului.

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

Cursul de schimb LEU / EUR valabil la data de referinta a evaluării (23.09.2024), și anume 4.97 LEI / EUR

1.8 Standardele aplicate

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

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

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

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

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

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

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

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

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

Alte informații necesare, respectiv:

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

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

1.10 Ipoteze generale

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

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul 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

- La solicitarea proprietarului, raportul de evaluare se referă doar la teren. Cladirea construită pe acesta nu face obiectul raportului de evaluare.
- Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului certificat de urbanism valabil. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă în ipoteza că terenul este construibil.

1.11 Condiții limitative:

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

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

1.12 Clauza de nepublicare

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

1.13 Responsabilitatea față de terți

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

CAPITOLUL 2. Descrierea terenului

2.1 Dreptul de proprietate evaluat

Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul, se afla în proprietatea UAT SLOBOZIA. Dreptul de proprietate asupra bunului este afectat de contractul de închiriere încheiat cu **MOBILA SA**.

2.2 Caracteristicile bunului imobil

Informații despre amplasament

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

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

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

În zona se mai afla:

Unități comerciale: Dedeman

Unități de învățământ: Nu

Unități medicale: Nu

Instituții de cult: Nu

Sedii de bănci: Nu

Cursuri de apă: Nu

Altele: RAR Ialomita, Birou Vama Slobozia

Amplasarea proprietății este prezentată în anexele prezentului raport.

Utilități:

La data evaluării utilitățile se aflau la limita de proprietate.

Caracteristici juridice:

Utilizare legală: Industrială

Servituți de trecere: Nereglementat

Restricții de sistematizare: Nu este cazul

Alte restricții existente: Conform PUZ

CAPITOLUL 3. Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate

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

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

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

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

Definirea pieței specifice

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere, situate în Loc. Slobozia, Jud. 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 15 Euro și chiar 35 Euro / mp, terenuri libere.

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

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

Cererea solvabilă

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

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

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

„Piața imobiliară a terenurilor din Slobozia, județul Ialomița: Analiză și Tendințe

Slobozia, reședința județului Ialomița, este un oraș situat în inima Bărăganului, la aproximativ 120 de kilometri de București. Cu o populație de aproximativ 40.000 de locuitori, orașul are o poziție strategică între capitala țării și litoralul Mării Negre, fiind traversat de Drumul European E60 și de râul Ialomița. Slobozia are o istorie bogată, având rădăcini străvechi și o dezvoltare continuă în decursul ultimelor decenii. În ciuda dimensiunilor sale relativ mici comparativ cu alte orașe reședință de județ, Slobozia a devenit un punct de interes pentru investitori, mai ales în sectorul imobiliar.

Cererea de terenuri în Slobozia

Cererea de terenuri în Slobozia a cunoscut fluctuații semnificative în ultimii ani, influențată de mai mulți factori economici, sociali și demografici. Slobozia, deși nu este un oraș mare, beneficiază de proximitatea sa față de București, lucru care o face atractivă pentru anumite categorii de cumpărători. În ultimii ani, s-a observat o tendință crescută a oamenilor care doresc să se retragă din aglomerația urbană a capitalei și să se stabilească în orașe mai mici sau chiar în zonele rurale din apropierea acestora. Slobozia oferă o calitate mai bună a vieții prin comparație cu Bucureștiul din punct de vedere al liniștii și al costurilor mai scăzute, ceea ce stimulează cererea.

Cererea de terenuri pentru construcții rezidențiale este un segment cheie al pieței imobiliare din Slobozia. Odată cu pandemia de COVID-19, mulți locuitori ai Bucureștiului și ai altor orașe mari au început să caute terenuri în zone mai liniștite, pentru a-și construi case sau case de vacanță. Slobozia, având terenuri disponibile la prețuri mult mai accesibile decât cele din jurul Bucureștiului, a devenit o destinație atractivă pentru astfel de cumpărători. În plus, accesul la utilități și infrastructura bine dezvoltată din oraș constituie avantaje suplimentare.

O altă categorie importantă de cerere provine de la antreprenori și dezvoltatori imobiliari. Slobozia, fiind centrul administrativ al județului, atrage investiții în diverse domenii, inclusiv în sectorul comercial și industrial. Terenurile din zonele periferice, dar și cele din apropierea drumurilor principale și a căilor ferate, au început să fie solicitate pentru dezvoltări industriale și logistice. Proiectele de tip parc industrial și centre logistice au potențialul de a transforma economia locală și de a atrage forță de muncă din întreaga regiune.

Oferta de terenuri în Slobozia

Oferta de terenuri în Slobozia este una diversificată, însă poate fi caracterizată de o disponibilitate relativ limitată în zona centrală a orașului, unde terenurile libere sunt rare. În acest sens, prețurile terenurilor situate în centrul orașului sunt mult mai mari decât cele din cartierele periferice sau din zonele rurale din apropiere. Totuși, multe dintre terenurile disponibile în zonele limitrofe pot fi utilizate pentru construcții rezidențiale sau industriale, iar accesibilitatea relativ bună la drumurile principale face ca acestea să fie atractive pentru investitori.

Slobozia are o structură urbanistică ce combină zonele de locuințe colective (blocuri) din perioada comunistă, cu zone de case individuale, în special în cartierele periferice. Terenurile disponibile în aceste cartiere sunt destinate în principal construcției de locuințe individuale, iar prețurile sunt mai accesibile pentru familiile care doresc să se mute aici. În ultimii ani, Primăria Slobozia a încurajat dezvoltarea urbanistică în zonele de la marginea orașului, eliberând autorizații de construcție pentru diverse proiecte rezidențiale.

Pe lângă terenurile pentru construcții rezidențiale, există și o ofertă semnificativă de terenuri agricole în zona Sloboziei, datorită poziționării orașului în Câmpia Bărăganului, una dintre cele mai fertile regiuni din România. Terenurile agricole au fost o resursă importantă pentru investitori, mai ales în contextul creșterii prețurilor produselor agricole și a cererii crescute de terenuri pentru agricultură intensivă. Totuși, în ciuda faptului că există o ofertă semnificativă de terenuri agricole, conversia acestora în terenuri pentru construcții sau proiecte industriale este mai dificilă, din cauza reglementărilor stricte privind schimbarea destinației terenurilor.

Interacțiunea dintre cerere și ofertă

Interacțiunea dintre cererea și oferta de terenuri în Slobozia este influențată de mai mulți factori economici și de contextul național și internațional. Deși există o cerere constantă de terenuri pentru construcții rezidențiale, în special din partea locuitorilor din București care caută locuințe mai accesibile, oferta de terenuri este limitată în zona centrală, iar acest lucru a dus la creșterea prețurilor. În cartierele periferice și în zonele rurale din apropiere, oferta este mai generoasă, dar și aici prețurile au început să crească, pe măsură ce tot mai multe persoane și dezvoltatori imobiliari își îndreaptă atenția către aceste zone.

Un alt factor care a influențat dinamica pieței este infrastructura orașului. În ultimii ani, s-au făcut investiții importante în modernizarea drumurilor și în extinderea rețelelor de utilități, ceea ce a făcut ca anumite terenuri periferice, care anterior erau considerate mai puțin atractive, să devină interesante pentru potențialii cumpărători. În plus, autoritățile locale au pus un accent deosebit pe atragerea investițiilor industriale, ceea ce a stimulat cererea pentru terenuri în zonele industriale ale orașului și în împrejurimi.

Trendul prețurilor

Prețurile terenurilor din Slobozia au înregistrat o creștere moderată în ultimii ani, în special pe fondul cererii crescute din partea investitorilor și a dezvoltatorilor imobiliari. În zona centrală, prețurile pot ajunge chiar și la 100-120 de euro pe metru pătrat, în timp ce în cartierele periferice și în zonele rurale din apropiere, prețurile variază între 20 și 40 de euro pe metru pătrat. Terenurile agricole sunt mai ieftine, dar conversia lor în terenuri pentru construcții rămâne o provocare.

Trendul general al pieței imobiliare din Slobozia sugerează o creștere constantă a prețurilor, alimentată de cererea ridicată și de dezvoltările urbanistice recente. Pe termen mediu, se așteaptă ca această tendință să continue, pe măsură ce orașul se dezvoltă și atrage tot mai multe investiții, atât în sectorul rezidențial, cât și în cel industrial.

Concluzie

Piața imobiliară a terenurilor din Slobozia reflectă un echilibru fragil între cerere și ofertă, influențată de factori economici și sociali locali, dar și de tendințele naționale. Deși oferta de terenuri este limitată în anumite zone, dezvoltarea infrastructurii și interesul crescut al investitorilor vor continua să stimuleze creșterea prețurilor, făcând din Slobozia o destinație de interes pentru investitorii imobiliari."

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate in prezent impotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

CAPITOLUL 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 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 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. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Comuna Tunari, zona periurbana de nord a Bucurestiului, iesirea spre Otopeni - complex Amber Forest, judet Ilfov.

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:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	Nu	Nu	Nu	Nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea comerciala.

Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinatie comerciala. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă

CAPITOLUL 5. Evaluarea bunului

5.1 Abordari in evaluare

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

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

Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

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

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

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

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

5.2 Abordarea prin piata.

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

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

ANALIZA COMPARATIVĂ

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

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

✓ Analiza pe perechi de date

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

✓ Analiza datelor secundare

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

APLICAȚII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Valoarea de piața
8.090 Euro, echivalentul a 40.210 Lei (28 Euro/mp)**

CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

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

Abordarea prin piata – 8.090 Euro

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

8.090 Euro, echivalentul a 40.210 Lei (28 Euro/mp)

Cu stima,

Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



ANEXE:

Abordarea prin piata

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	289.00 mp	8500 mp	5000 mp	3200 mp	5000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		35 €/mp	27 €/mp	35 €/mp	17 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (€/mp)		-1.8 €/mp	-1.4 €/mp	-1.8 €/mp	-9 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		33 €/mp	26 €/mp	33 €/mp	16 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		33 €/mp	26 €/mp	33 €/mp	16 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		33 €/mp	26 €/mp	33 €/mp	16 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		33 €/mp	26 €/mp	33 €/mp	16 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		33 €/mp	26 €/mp	33 €/mp	16 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		33 €/mp	26 €/mp	33 €/mp	16 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Slobozia - Brailei, zona industriala	Slobozia - DN2A	Slobozia - Filatura	Slobozia - DN2A	Slobozia Noua - Scolii
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie similara	locatie mai buna	locatie inferioara
Cuantum ajustare (%)		-15%	0%	-15%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		-5 €/mp	€/mp	-5 €/mp	5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		28 €/mp	26 €/mp	28 €/mp	21 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	289.00 mp	8500 mp	5000 mp	3200 mp	5000 mp
Cuantum ajustare (%)		20%	20%	20%	20%
Cuantum ajustare (€/mp)		6 €/mp	5 €/mp	6 €/mp	4 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	mixt	industrial	mixt	industrial
Cuantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-3 €/mp	€/mp	-3 €/mp	€/mp
DRUM DE ACCES	din drum principal	din drum principal	din drum principal	din drum principal	din drum principal
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	3 €/mp
Coefficienti urbanistici	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en el	en el	toate in vecinatate	en el 380	toate in vecinatate
Cuantum ajustare (%)		0%	-10%	-5%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	-3 €/mp	-1 €/mp	-2 €/mp
FORMA IN PLAN, DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
ALTE AMENAJARI ALE TERENULUI	nu	nu	nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		10%	10%	5%	25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		3 €/mp	3 €/mp	1 €/mp	5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		31 €/mp	28 €/mp	30 €/mp	26 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		31.09 €/mp	28.22 €/mp	29.68 €/mp	26.24 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	13 €	8 €	15 €	14 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	41%	30%	45%	89%
Numarul de ajustari	(buc.)	3	2	4	4
VALOARE DE PIATA*:		28 €/mp	8,090 €	echivalent a	40,210 lei
**Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata					Curs valutar BNR:
dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.					4.97 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

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

Co_A: Slobozia - DN2A - locatie mai buna (-15 %)

Co_B: Slobozia - Filatura - locatie similara

Co_C: Slobozia - DN2A - locatie mai buna (-15 %)

Co_D: Slobozia Noua - Scolii - locatie inferioara (30 %)

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

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA

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

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

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

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 20%

Co_D, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 20%

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

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: din drum principal - similar

Co_B: din drum principal - similar

Co_C: din drum principal - similar

Co_D: din drum secundar - inferior (15 %)

AJUSTARI PENTRU COEFICIENTI URBANISTICI

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

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

Co_A: conf PUZ zonal - similar

Co_B: conf PUZ zonal - similar

Co_C: conf PUZ zonal - similar

Co_D: conf PUZ zonal - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre coeficienții comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

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

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

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

Co_A: en el - similar

Co_B: toate în vecinătate - superior (-10 %)

Co_C: en el 380 - superior (-5 %)

Co_D: toate în vecinătate - superior (-10 %)

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

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

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

A: regulata -

B: regulata -

C: regulata -

D: regulata -

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

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

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

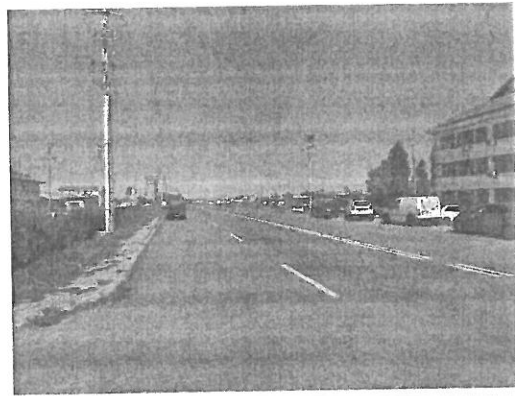
Co_A: Nu - similar

Co_B: Nu - similar

Co_C: Nu - similar

Co_D: Nu - similar

FOTOGRAFII:



AMPLASAMENT



publi24.ro

Teren intravilan Slobozia cu iesire DN2A

35 EUR negociabil

Valabil din 21.06.2024 21.16.58

 Ialomita, Slobozia  [Vezi pe hartă](#)

Contul meu   [+ Adauga anunt](#)



 07XX XXX XXX Anunt telefon

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?


[Adaugă fișier ?](#)
[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

 Vizualizări: 1480
 [Raportează](#)

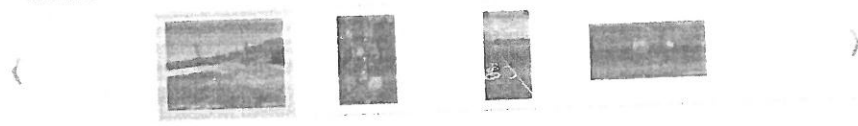


Gheorghe Georgian

 Telefon via chat
Viz. Numar anunturi

[Urmaseste](#)

Distribuie anuntul pe



Descriere

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

Vezi detalii pe www.immimo.ro

0726759381

publi24.ro

Contul meu   [+ Adaugă anunț](#)

Vand teren intravilan in Municipiul Slobozia jud Ialomita.

27 EUR negociabil!

 Ialomita, Slobozia

Descriere


Vand teren intravilan in municipiul Slobozia Jud.Ialomita. Cartierul Flatura in suprafata de 5.000 mp, cu deschidere la drumul de acces de 25 m. Zona este excelenta pentru constructia caselor,vilelor,depozitiilor,service-urilor. Suprafata de 5.000 m.p.si solul fertil de Baragan, asigura conditii excelente cultivarii si infrumusetarii gospodariei cu arbusiti ornamentali, cu pomi fructiferi si diverse flori. In jurul terenului sunt construite deja cateva vile. Pentru constructia unei case sau vile cu gradina minunata, merita sa investiti, si in mod sigur veti avea o viata tinuta,lipsita de stress.Va astept sa ma contactati la telefon, pe email : uniddinu_cai si pe teren la cererea dvs

Vezi detalii pe www.romimo.ro



0722373793

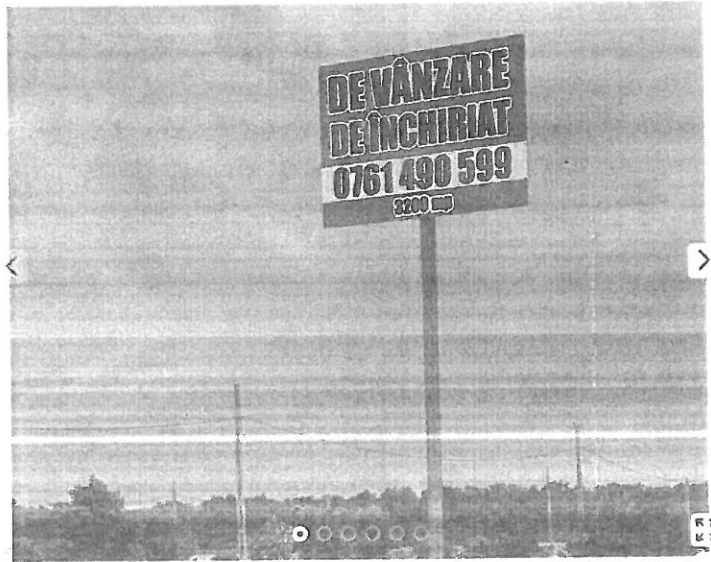
Eunã mã interesează oferta dumneavoastrã. Mai este valabilã?

 Adaugã figurã ?

[Contactează vânzãtorul](#)

0722373793

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDijGMX.html



Nicu Dinu
Pe OLX din iunie 2014
Activ pe 02 iunie 2024

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Slobozia,
Ialomița



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare a legii privind protecția consumatorilor.

Arată mai multe ▾

Fuizat de inter OLX



Teren de vanzare!

35 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 200 m²

DESCRIERE

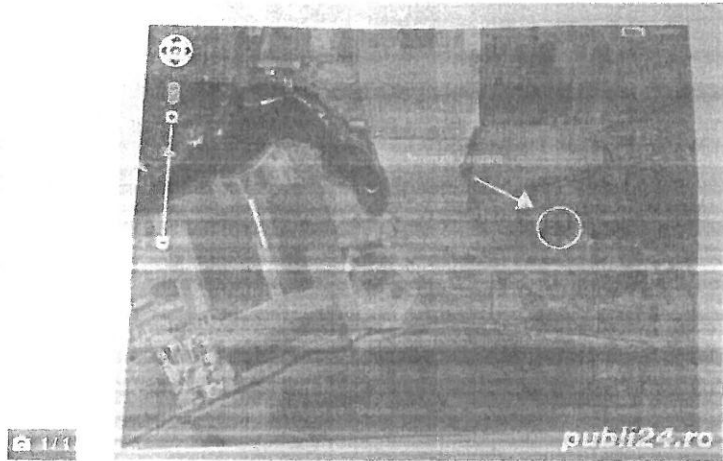
Teren cu deschidere la DN2A, la mai puțin de 900 metri de intrarea in orașul Slobozia: suprafata 3200 metri pătrați, deschidere la DN-32 metri, lungime 100 metri, racordat la curent electric trifazic 380 V, umplură la nivelul DN-ului, accesul se poate face și din partea Vest DE-365, se poate vinde și lotizat la alt preț. Mai multe detalii și informații la numărul afișat

Teren intravilan

17 EUR negociabil

Ialomita, Slobozia Slobozia Noua [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 18.06.2024 15:41:30



0744688774

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Confidează vânzătorului

Fă ofertă

Numărul: 2197

Raportează



mariacazacu54

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Specificații

Suprafata terenului	5000,0 m ²	Front stradal	50
Destinatie	Birouri, Comercial, Rezidential	Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat stradal
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent Gaz	Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, O...

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren intravilan, 5000 mp, carte funciara, intabulat, deschidere pe doua laturi 50m 100 m ; utilitati (apa, en electrica, gaze) in imediata vecinatate; construibl (case, depozite, hale productie, dezmembrari , etc. Se poate parcela. Locatia : - municipiul Slobozia, cartier Slobozia Noua. Acces imediat la DN 21 spre Braila si Autostrada Soarelui. 17 euro mp .

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0744688774

Anunțuri recomandate



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

Nr. cerere 97264
Ziua 31
Luna 07
Anul 2024

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38221 Slobozia

Cod verificare
100172036416



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Sos BRAILEI, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38221	289	Teren împrejmuit; TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
64225 / 25/08/2017 Act Normativ nr. 1028, din 12/10/2011 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 70707, din 06/10/2017 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 103, din 28/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA; Act Administrativ nr. LEGEA 198/2015, ART. 21, ALIN. 2, din 09/07/2015 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEpublica, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352	A1
41580 / 04/05/2022 Act Administrativ nr. 12414, din 10/07/2018 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 387/5690, din 09/04/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 72, din 20/11/2017 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;	
B3 Se noteaza Autorizatia de construire nr.12414/10.07.2018, emisa de Primaria Slobozia, prin care se autorizeaza executarea lucrarilor de construire pentru „Construire parcare”, si Procesul verbal de receptie	A1

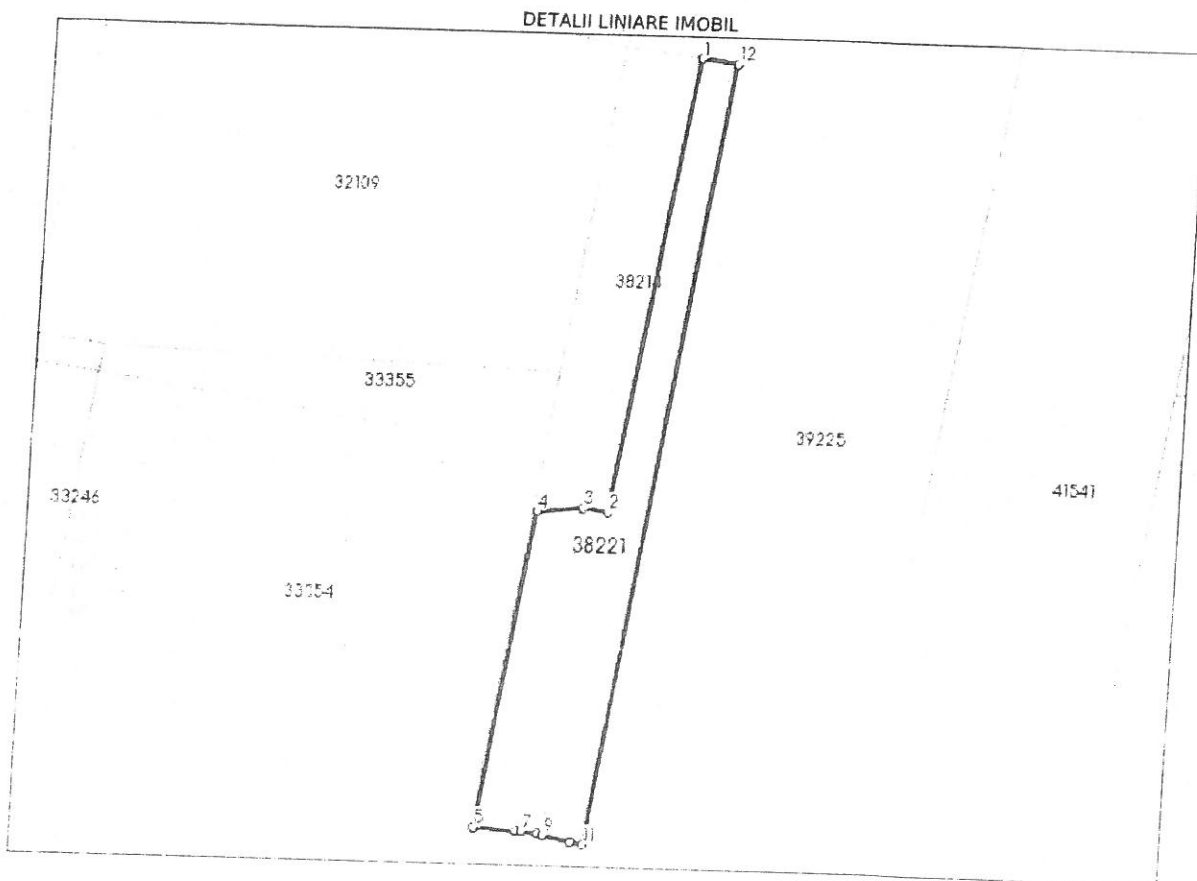
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
41580 / 04/05/2022 Act Administrativ nr. 72, din 20/11/2017 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 387/5690, din 09/04/2021 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 12414, din 10/07/2018 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;	
C1 Se noteaza Contractul de inchiriere nr.72/20.11.2017, incheiat intre MUNICIPIUL SLOBOZIA, in calitate de proprietar, si SC MOBILA SA, in calitate de chirias, asupra imobilului inscris la A1, pentru realizarea unei parcar, incepand de la data de 26.10.2017, pana la data de 26.10.2066.	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38221	289	TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	289	-	-	-	

Lungime Segmente

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

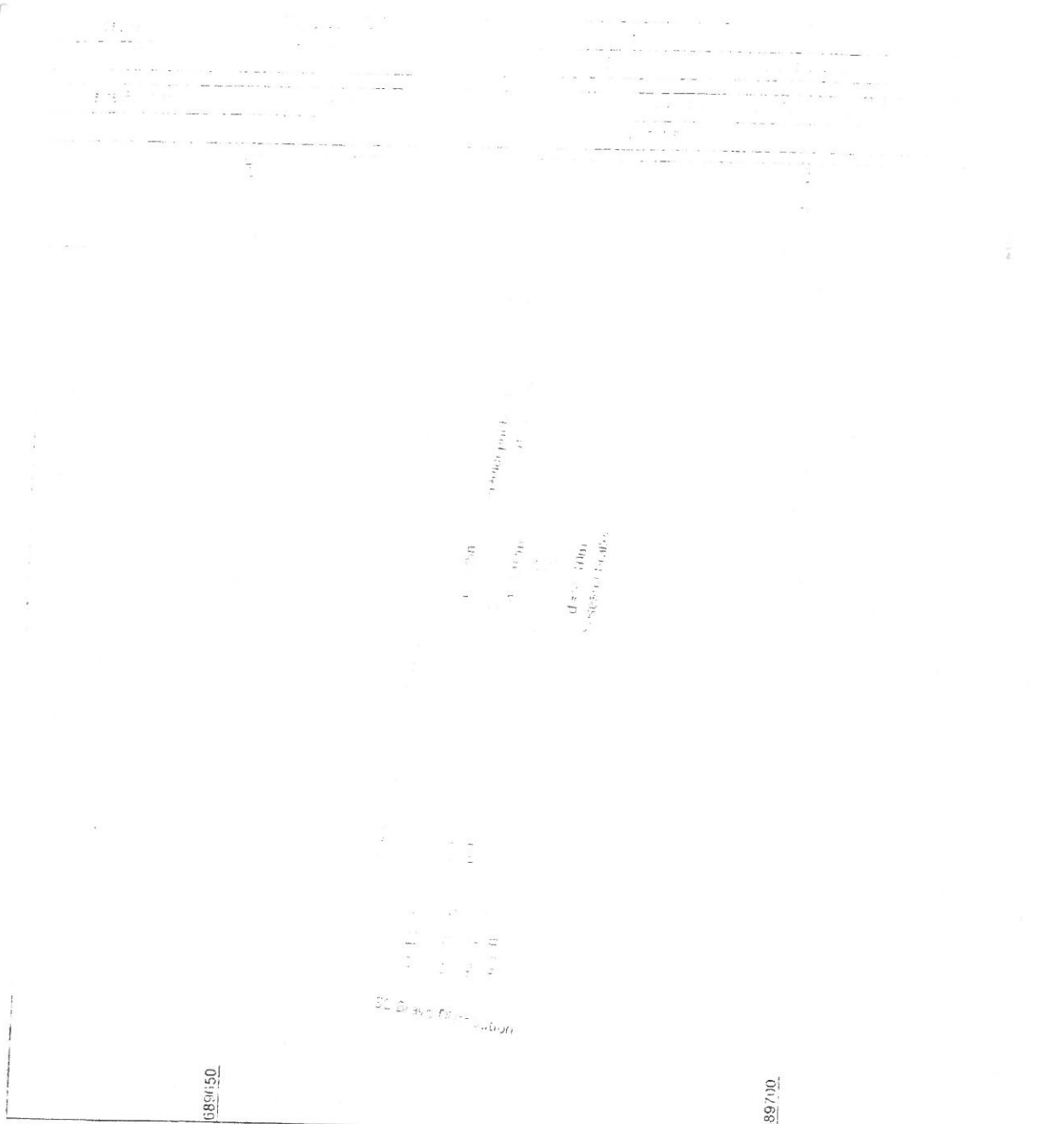
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	33.794
2	3	1.917
3	4	3.353
4	5	23.531
5	6	3.116
6	7	0.44

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	1.218
8	9	0.465
9	10	2.004
10	11	0.967
11	12	58.095
12	1	2.618

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 31/07/2024, 09:50



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	289	Teran inisurat, imprejmuit cu gard de plasa.
Total		289	

Suprafata totala masurata = 289 mp

Exclusivitate	Inscris
<p>SC TOPSON SA</p> <p>SC SA inregistrata la Registrul Comertului nr. 151/2007</p> <p>Județul Iasi</p>	<p>SC SA inregistrata la Registrul Comertului nr. 151/2007</p> <p>Județul Iasi</p>



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Comisia de Comert si Prestarii Servicii

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 289 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 38221 cu Nr. Cadastral 38221, către S.C. Mobila S.A.

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

- Cererea S.C Mobila S.A., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 78875/30.07.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 1370/10.01.2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 38214 cu Nr. Cadastral 38214;
- 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. 4777/20.01.2025;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat urmatoarele:

Proiectul de hotărâre are la bază art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobiliare, proprietate privată a Municipiului Slobozia; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția nr. 703 din Anexă); art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), respectiv ale art. 139 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia de Comert si Prestarii Servicii, analizand materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

**PREȘEDINTE,
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 289 mp, situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 38221 cu Nr. Cadastral 38221, către S.C. Mobila S.A.

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

- Cererea S.C Mobila S.A., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 78875/30.07.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 1370/10.01.2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, șos. Brăilei, nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 38214 cu Nr. Cadastral 38214;
- 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. 4777/20.01.2025;
- 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 (poziția nr. 703 din Anexă); art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), respectiv ale art. 139 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia Economico-Financiară, analizând materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

PREȘEDINTE,
Stoica Mihaela

SECRETAR,
Săvoiu Octavian